



**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALLADOLID**  
**EXCMO. SR. ALCALDE**

**Asunto: Acceso a vivienda en régimen de alquiler social / Programa VIVA**

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 **1366/2025**, 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 la situación de emergencia social en la que se encuentra una familia con hijos menores de edad, en la ciudad de Valladolid, demandante de una vivienda pública en régimen de alquiler social.

Según manifestaciones de la persona autora de la queja, XXX lleva varios años solicitando una vivienda en régimen de alquiler social ante la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, S.L. (VIVA), teniendo conocimiento de que la vivienda sita en la calle XXX, de Valladolid, se encuentra desocupada.

Admitida la queja a trámite e iniciada la investigación oportuna, se le solicitó información en relación con las cuestiones planteadas en aquella. En atención a dicha petición se remitió un informe por esa Administración local, emitido por la Gerencia de la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda, S.L. (VIVA), en el cual se hacía constar lo siguiente:

- La Junta General de Accionistas de la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, en su sesión de 7 de marzo de 2023, aprobó la constitución del Parque Municipal de Viviendas en Alquiler, que tiene por finalidad facilitar el acceso a una vivienda digna en régimen de alquiler o cesión de uso, atendiendo fundamentalmente a los colectivos de especial protección contemplados en la ley autonómica de derecho a la vivienda.

- Dicho parque de viviendas se constituye, entre otras, con aquellas viviendas que rehabilita, adquiere o promueve dicha sociedad municipal, que no necesariamente son viviendas protegidas. De hecho, la sociedad municipal adquiere, con destino a programas sociales, mediante el correspondiente proceso licitatorio, viviendas dispersas en el



municipio de Valladolid que, posteriormente, en su caso, acondiciona para ofrecerlas en condiciones de habitabilidad, en régimen de alquiler.

- El “Programa Viviendas Blancas” está destinado a personas empadronadas en el municipio de Valladolid, que se encuentran en situación de vulnerabilidad, en atención a las circunstancias personales, sociales y económicas de la unidad familiar y de convivencia, habiendo recibido en la presente convocatoria 221 solicitudes.

- XXX solicitó una vivienda para su unidad familiar y/o convivencial, compuesta por un total de seis integrantes, ella misma, su pareja y XXX hijos, algunos menores de edad, si bien, inicialmente en la solicitud también incorporaba a sus suegros. De acuerdo con los criterios de baremación, obtuvo el número XXX de la lista de baremación.

- XXX que reside con su familia en la calle XXX, de Valladolid, comprueba que la vivienda XXX, ubicada en su bloque, se encuentra vacía. Al solicitar la misma, se le informa que dicha vivienda no es propiedad de la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, S.L. VIVA, sino del propio Ayuntamiento de Valladolid, por lo que no se encuentra disponible para ningún programa de los que gestiona la sociedad.

- En junio de 2025 se le ofrece una vivienda disponible ubicada en la calle XXX de Valladolid, con una superficie útil de 54,82m<sup>2</sup> y renta mensual de 254,28 euros. XXX no aceptó esta vivienda alegando la imposibilidad de residir en dicho barrio por graves problemas y altercados previos surgidos con otra familia de la misma etnia residente en el entorno, llegando a intervenir incluso la figura del mediador gitano.

- De conformidad con el protocolo del Programa Viviendas Blancas, rechazar una vivienda impide una nueva asignación en los próximos cinco años. Pese a que la interesada debería quedar excluida del programa, se llegó al compromiso de analizar los informes evacuados por el mediador y los servicios sociales municipales con la finalidad de que, al menos, no fuera penalizada con esa exclusión.

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 atendida la solicitud de la posible arrendataria conforme a criterios técnicos y de conformidad con el procedimiento de selección establecido en el protocolo.*

*2.- La vivienda asignada reúne las condiciones de funcionalidad y habitabilidad y se encuentra en condiciones similares a las del entorno donde se ubica, y se ajusta a las necesidades de la unidad familiar y/o convivencial.*



3.- *Esta sociedad no puede ofrecer una vivienda que ni es de su propiedad ni gestiona en el momento actual.*

4.- *No obstante, se ha llegado al compromiso señalado en aras a no comprometer la posibilidad de una asignación futura en función del contenido de los informes sociales solicitados y en atención a las circunstancias particulares que, en su caso, se pudieran desprender de los mismos”.*

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

Pues bien, debemos comenzar destacando que en ejercicio de la competencia exclusiva en materia de vivienda que ostenta la Comunidad de Castilla y León, se aprobó la Ley 9/2010, de 30 de agosto, del Derecho a la Vivienda de la Comunidad de Castilla y León, que 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, derecho que en este supuesto específico requiere ser satisfecho en favor de XXX y su familia, ante la situación de emergencia social en la que se encuentran.

En el artículo 2º de dicha Ley se establece que la política de vivienda de las Administraciones públicas de Castilla y León al servicio de los ciudadanos se sujetará, entre otros, a los siguientes principios generales:

*“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 [...].*

*e) La garantía, en condiciones de igualdad, de acceso de todos los castellanos y leoneses a una vivienda de protección pública, en razón de sus características socioeconómicas y patrimoniales.*

*f) La contribución a que el esfuerzo económico de las familias castellanas y leonesas para acceder a una vivienda de protección pública no supere una tercera parte de sus ingresos”.*

Por lo que se refiere a las condiciones que debe reunir la vivienda, debemos precisar que una vivienda es digna cuando tiene la superficie, las condiciones constructivas y las instalaciones y servicios mínimos que la hacen apta e idónea para cumplir su función residencial. Una vivienda es adecuada cuando sirve a las necesidades concretas de la persona, familia o unidad de convivencia que en ella habita.



En esta línea, el artículo 3 c) de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda, define la vivienda digna y adecuada, estableciendo que es *“la vivienda que, por razón de su tamaño, ubicación, condiciones de habitabilidad, accesibilidad universal, eficiencia energética y utilización de energías renovables y demás características de la misma, y con acceso a las redes de suministros básicos, responde a las necesidades de residencia de la persona o unidad de convivencia en condiciones asequibles conforme al esfuerzo financiero, constituyendo su domicilio, morada u hogar en el que poder vivir dignamente, con salvaguarda de su intimidad, y disfrutar de las relaciones familiares o sociales, favoreciendo el pleno desarrollo y la inclusión social de las personas”*.

Centrándonos en el caso que nos ocupa, si bien la no aceptación de la vivienda ofrecida en la calle XXX de Valladolid, se fundamentó en la imposibilidad de residir en dicho barrio por graves problemas y altercados previos surgidos con otra familia de la misma etnia residente en el entorno, a juicio de esta Procuraduría, resulta cuestionable que dicha vivienda, atendiendo a su tamaño (54,82 m<sup>2</sup>), teniendo en cuenta que la familia está compuesta por 6 miembros, cumpla con los criterios antedichos de dignidad y adecuación.

La flexibilidad mostrada por la sociedad municipal VIVA, al comprometerse a no aplicar de manera automática la penalización de exclusión por cinco años prevista en el protocolo en el caso de renuncia, supeditando dicha excepcionalidad a la recepción de los informes sociales y de mediación gitana, debe ser valorada positivamente por esta Procuraduría; sin embargo, ante la situación de desamparo habitacional en la que se halla la unidad familiar, con XXX hijos menores de edad a su cargo y acreditada su vulnerabilidad social, la mera exención de la penalización, a juicio de esta Procuraduría, resulta insuficiente, debiendo mantener su posición en el listado de solicitantes a efectos de que le sea asignada, sin demora, la vivienda que resulte disponible fuera del área de conflicto, en régimen de alquiler social.

Además, el protocolo de actuación de la sociedad municipal VIVA contempla mecanismos de flexibilización y alteración excepcional del orden de prelación de los solicitantes cuando las viviendas disponibles resulten inadecuadas para las circunstancias personales y familiares, por lo que esta Defensoría considera que sea aplicada dicha excepcionalidad al supuesto objeto de queja, y analógicamente sean asimilados determinados supuestos de conflicto convivencial, como el aquí planteado, a los casos de inadecuación sobrevenida del inmueble.

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 dada la situación de emergencia social en la que se halla XXX y su familia, se deben adoptar, a la mayor brevedad posible y si no se ha hecho**



**aún, todas las medidas de que resulten necesarias para proporcionar una solución a la situación de vulnerabilidad que sufre la unidad familiar, máxime cuando también la integran menores de edad, sin perjuicio de que se haya acordado no aplicar la penalización de cinco años de inhabilitación del Programa Viviendas Blancas, ante el rechazo por la razones indicadas del inmueble de la calle XXX.**

**SEGUNDA:** Para ello, considere la necesidad de proporcionar una solución habitacional a XXX y su familia mediante la asignación de la siguiente vivienda disponible, fuera del área de conflicto, en régimen de alquiler social, dando satisfacción al pleno ejercicio del derecho a una vivienda digna y adecuada, consagrado en el artículo 47 de la Constitución Española.

**TERCERA:** Sea valorada la posibilidad de asimilar determinados supuestos de conflicto o riesgo convivencial, como el aquí planteado, a los casos de inadecuación de la vivienda, a efectos de aplicar los mecanismos de flexibilización y alteración excepcional del orden de prelación de los solicitantes, previstos en el protocolo de selección de arrendatarios del Programa Viviendas Blancas.

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