



Excma. Diputación Provincial de Ávila
Ilmo. Sr. Presidente
Plaza Corral de las Campanas, s/n
05001 ÁVILA

Expediente: ACTUACIÓN DE OFICIO 1021/2023
Asunto: Fomento de la rehabilitación de vivienda de titularidad municipal

Ilmo. Sr.:

Nos dirigimos a V.I. en relación con el expediente de oficio 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.

El reto demográfico y la cohesión territorial constituyen, en la actualidad, un desafío para todas las Administraciones públicas que debe ser abordado desde la coordinación, el consenso y la suma de todos los esfuerzos institucionales orientados hacia aquellos espacios más afectados por el desequilibrio poblacional: los pequeños municipios y las áreas rurales. Una realidad innegable en las zonas rurales de Castilla y León es su declive demográfico, el envejecimiento de su población y, consecuentemente, la decadencia económica de dichos territorios, provocando el éxodo de los jóvenes a áreas urbanas en busca de oportunidades laborales que les abran la puerta de su independencia y emancipación.

Castilla y León es la Comunidad autónoma de mayor dimensión en cuanto a extensión territorial se refiere, con un total de 2.248 municipios distribuidos a lo largo de toda su geografía (94.219 km²). Sin embargo, según los datos estadísticos¹ elaborados por la Dirección General de Presupuestos, Fondos Europeos y Estadística de la Junta de Castilla y León con datos del INE del año 2022 "*Censo de Población y Viviendas*", más de la mitad de los 2,38 millones de habitantes castellano y leoneses², exactamente el 56% de la población vive en 23 municipios de más de 10.000 habitantes, mientras que la media de los habitantes que pueblan el resto de municipios no llega a los 500 habitantes,

¹ <https://conocecastillayleon.jcyl.es/web/es/geografia-poblacion/poblacion>

² El 5,03 % de la población nacional.



lo que pone de manifiesto el predominio numérico de los pequeños municipios, máxime cuando más de la mitad de la totalidad de los municipios de la Comunidad no alcanzan los 200 habitantes; datos que se complementan con la escasa densidad de la población del medio rural de Castilla y León, concretamente, 11,3 habitantes/km².

Un problema que consideramos relevante en relación con el declive demográfico del medio rural de la Comunidad y que, por ello, es objeto de consideración en la presente resolución, es la dificultad de los ciudadanos para acceder a una vivienda, pues esta constituye un presupuesto fundamental, junto a otros, como el acceso a los servicios públicos y el contar con un puesto de trabajo, para el asentamiento de la población.

La oferta inmobiliaria real de viviendas en los municipios rurales de la Comunidad, tanto en alquiler como en venta, y ello no tanto por la falta de viviendas que se hallan desocupadas, sino porque aun estando sus titulares en disposición de enajenarlas o alquilarlas en muchos casos, lo cierto es que generalmente el estado de las mismas no resulta adecuado para ser ocupadas, debido en gran medida al estado de deterioro e, incluso, casi abandono en que se hallan después de años sin haber sido habitadas.

Con todo, la pandemia que sufrimos en el pasado reciente ha puesto de manifiesto que muchas personas podrían estar dispuestas a realizar un cambio en la forma de vida y de sus hábitos sociales, después de haberse trasladado y permanecer por motivos de seguridad sanitaria al medio rural durante un periodo mayor o menos de tiempo, habiendo podido apreciar las bondades de la vida en los municipios rurales, en los que, por otra parte, es posible desarrollar actividades profesionales debido a las mejores comunicaciones que hoy existen y, sobre todo, al empleo de las nuevas tecnologías de la información y la comunicación que facilitan el teletrabajo. Incluso, aunque muchas personas que han apreciado las ventajas de residir en los municipios rurales no puedan hacerlo por muy diferentes motivos, relacionados principalmente con la actividad laboral que desarrollan, lo cierto es que el disfrute de una segunda residencia en el medio rural es una aspiración muy sentida entre muchas personas que residen habitualmente en grandes y medianas poblaciones, aspiración cuya satisfacción también requiere de una adecuada oferta de viviendas.

Pues bien, en el curso de la tramitación de reiteradas reclamaciones presentadas por los ciudadanos ante la Institución del Procurador del Común, esta Defensoría ha tenido conocimiento del deficiente estado de conservación de diferentes inmuebles de titularidad municipal, cuya naturaleza jurídica es la de bienes patrimoniales de las entidades locales, viviendas en muchos casos reservadas en otro tiempo al personal que prestaba servicios a las corporaciones locales, conocidas como “las casas de los maestros” o destinadas a servir de vivienda de otros funcionarios, que ya no se destinan al fin para el que fueron construidas, así como también viviendas o solares donados o cedidos al Ayuntamiento por antiguos vecinos del municipio que ya no tienen interés en



mantener su titularidad y que pueden llegar a convertirse en una carga para los Ayuntamientos de los adquieren.

Se trata, en general, de viviendas antiguas que no suelen estar en condiciones de ser habitadas, al presentar deficiencias estructurales que afectan a su estabilidad y funcionalidad, pudiendo incluso llegar a condicionar el bienestar y seguridad de los viandantes o vecinos colindantes, y normalmente perjudican la imagen urbana del municipio afectado.

Sin embargo, los escasos medios de los que disponen los ayuntamientos de menor tamaño, incluso medio, y las dificultades de tipo organizativo, técnico o económico para un ejercicio adecuado de sus competencias, alegadas normalmente por las entidades supervisadas para justificar la falta de acondicionamiento de ese tipo de viviendas, hacen inviable que asuman por si solas su rehabilitación, lo que, sin duda, de llegarse a realizar, constituiría una oportunidad que podría ayudar a fijar población o, en su caso, a atraer residentes de temporada a muchas localidades de nuestra Comunidad.

Con todo, aunque en nuestras resoluciones recordamos que la titularidad municipal de dichos inmuebles conlleva una serie de responsabilidades, no solo para que reúnan las condiciones exigibles en la normativa urbanística respecto a su seguridad, salubridad y ornato público, accesibilidad y habitabilidad, sino también en relación con la obligación de conservación del patrimonio municipal y de su valor, conforme a lo dispuesto en 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 (*“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”.

También somos conscientes de que, más allá del cumplimiento de ese deber, el impulso de las medidas tendentes a la rehabilitación de las viviendas municipales que se encuentran en un deficiente estado de conservación, en la mayoría de los casos no podrá ser asumido por los ayuntamientos de los municipios y entidades de menor tamaño, salvo que cuenten con la cooperación y asistencia de las Diputaciones provinciales que da soporte lo dispuesto por el artículo 36 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, en el que se establece como como competencia propia de esas



Instituciones provinciales la asistencia y cooperación jurídica, económica y técnica a los municipios, especialmente los de menor capacidad económica y de gestión.

Pero más allá de la referencia anterior a la competencia de las Instituciones provinciales, recientemente la Administración autonómica, mediante la Orden 320/2023, de 9 de marzo de 2023, de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, aprobó las bases reguladoras de las subvenciones destinadas a financiar proyectos para la dinamización demográfica en la Comunidad de Castilla y León, con el objetivo de frenar la pérdida poblacional a través de actuaciones que supongan una transformación en el territorio y que actúen como tractores para la fijación e incremento de población en los municipios de Castilla y León con dificultades demográficas o en riesgo de despoblación. Y entre los proyectos que se subvencionan se incluyen los que fomenten la acogida, el acompañamiento de nuevos pobladores y el asentamiento de personas que quieren trasladarse a las zonas rurales de Castilla y León, tales como las actuaciones dirigidas a la ampliación del parque de viviendas públicas o privadas, o la puesta en marcha de nuevas fórmulas de habitabilidad, con la finalidad de que los jóvenes que se emancipan dentro del mismo ámbito territorial u otras personas tengan la posibilidad de ocupar viviendas adecuadas.

Estas subvenciones están financiadas íntegramente por el Fondo de Cohesión Territorial consignado en los correspondientes presupuestos generales del Estado para “actividades en materia de Reto demográfico” y la cuantía de la subvención es el 95% del coste del proyecto (hasta un máximo de 100.000 euros), y el 100% en el caso de proyectos integrales vinculados a la creación de empleo (hasta un máximo de 200.000 euros), pudiendo ser beneficiarios de las mismas, siempre que se cumplan los requisitos establecidos en la convocatoria:

- a) Las diputaciones provinciales.
- b) Los ayuntamientos o agrupaciones de ayuntamientos.
- c) Los consejos comarcales u otras entidades locales que agrupen a varios municipios.
- d) Los grupos de acción local, legalmente constituidos, con implantación en la zona y sus agrupaciones de carácter regional, sus federaciones y agrupaciones.

Estas ayudas son compatibles con otras ayudas o subvenciones públicas destinadas a la misma finalidad, procedentes de cualquier Administración o ente público o privado, nacional, de la Unión Europea u organismo internacional, siempre que el importe total de las ayudas percibidas no supere el 100 % de la inversión subvencionable del proyecto.



Por ello, conforme a los principios de cooperación y colaboración con los municipios y entidades locales, a que nos acabamos de referir *ut supra*, para la consecución de los objetivos fijados en la presente actuación de oficio, consideramos que por parte de esa Diputación provincial, pero haciéndolo extensivo al resto de las Instituciones provinciales situadas en Castilla y León para sus respectivos ámbitos territoriales, se debería prestar la asistencia, colaboración y/o el apoyo económico o técnico necesarios para verificar el adecuado estado de habitabilidad de las viviendas de titularidad municipal objeto de esta Resolución, no solo haciendo un recordatorio del deber urbanístico de conservación de las mismas, basado en la propia normativa que lo impone, sino que también se debería ofrecer a los Ayuntamientos, conforme a la normativa reguladora de las bases del régimen local, la asistencia específica y el soporte necesario para la tramitación del procedimiento administrativo y realización de actividades materiales y de gestión tendentes a la presentación de la solicitud de la subvención autonómica para financiar proyectos referidos en la convocatoria citada u otras que eventualmente se puedan convocar con la finalidad de dinamización demográfica en la Comunidad de Castilla y León a que se viene haciendo referencia, con la finalidad última de facilitar el acceso a la vivienda en el medio rural y, con ello, incorporar otro instrumento a la lucha contra la despoblación de los municipios rurales de la Comunidad.

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 parte de la Entidad provincial que V.I. preside, valore la posibilidad de dar traslado a los municipios y entidades locales de la provincia de los objetivos perseguidos por la presente actuación de oficio, con un recordatorio en el que se insista en el deber urbanístico de conservación de los inmuebles de titularidad municipal en las condiciones legales de seguridad, salubridad, ornato público, accesibilidad y habitabilidad.

SEGUNDA: Que, si no se ha hecho aún, en virtud de los principios de cooperación y colaboración con los municipios y entidades locales de menor tamaño ubicados dentro de su ámbito competencial, articule todos los mecanismos que considere procedentes para fomentar la rehabilitación de viviendas de titularidad municipal que no se encuentren en condiciones de ser habitadas y, en caso de resultar necesario, dé a los Ayuntamientos la asistencia técnica o jurídica precisa para la tramitación de la subvención convocada mediante la Orden 320/2023, de 9 de marzo de 2023, de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, u otras que se convoquen para financiar proyectos para la dinamización demográfica en la Comunidad de Castilla y León, al tiempo que se garantiza el derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada en el medio rural.



TERCERA: En los casos de las entidades locales que acrediten la imposibilidad de rehabilitar por sus propios medios y mantener sus viviendas en todo momento en condiciones de ser habitadas, considere su participación en la mentada convocatoria de la subvención autonómica al designar a las Diputaciones provinciales como posibles beneficiarias de estas ayudas, incluso presentando un proyecto conjunto que integre actuaciones en distintos municipios de su ámbito territorial.

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