



**Excmo. Ayuntamiento de Real Sitio de San Ildefonso**  
**Ilmo. Sr. Alcalde**  
**Plaza de los Dolores, nº 1**  
**40100 REAL SITIO DE SAN ILDEFONSO**  
**(Segovia)**

**Asunto: Solicitud de vivienda en alquiler social / Resolución**

Ilmo. 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 **277/2023**, 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 un ciudadano en el término municipal del Real Sitio de San Ildefonso (Segovia), demandante de una vivienda en régimen de alquiler social.

Según manifestaciones del autor de la queja, en el municipio ha sido adjudicada una vivienda en alquiler social a una persona víctima de violencia de género que al parecer ha incumplido los requisitos para ser beneficiaria (según el reclamante "*al poco tiempo vivía en la misma con el presunto maltratador*"), mientras que el resto de viviendas destinadas a tal fin parecen no estar habitables.

Admitida la queja a trámite e iniciada la investigación oportuna sobre la cuestión planteada, nos dirigimos a ese Ayuntamiento en solicitud de información en relación con los siguientes puntos relativos a la problemática que constituye el objeto de queja:

- Información obrante en ese centro directivo sobre la situación de emergencia social en que se halla XXX y apoyo asistencial prestado por esa entidad local.

- Actuaciones realizadas en relación a la petición de acceso a una vivienda de alquiler social en la localidad del Real Sitio de San Ildefonso (Segovia), presentada por XXX.

- Interesaba conocer a esta Institución las viviendas de titularidad pública susceptibles de ser adjudicadas para su alquiler social en la localidad del Real Sitio de San Ildefonso a familias en situación de especial vulnerabilidad, y procedimientos de adjudicación en los que haya podido participar XXX, indicando el número de viviendas concedidas en dichos procedimientos.



- Mecanismos de coordinación existentes con otras Administraciones públicas para hacer frente a situaciones de necesidad de vivienda como la expuesta en la presente queja.

En atención a dicha petición de información se recibió comunicación de esa Corporación municipal, adjuntando un informe emitido por el agente de desarrollo local de ese Ayuntamiento, en relación con la problemática planteada en el presente expediente, en el cual se hacía constar que:

*“El Ayuntamiento del Real Sitio de San Ildefonso tiene conocimiento de la situación de XXX por lo que él mismo ha manifestado en esta oficina, motivo por el que se le ha remitido al Centro de Acción Social, dependiente de Diputación de Segovia cuya sede comarcal está precisamente en el municipio y a quien se remiten casos similares a fin de que consigan una ayuda integral.*

*Consta que XXX es beneficiario del programa de Ayuda alimentaria de la UE que gestiona este Ayuntamiento y que depende del informe emitido por CEAS. En el corriente mes de junio se le ha entregado el último lote de alimentos.*

*Al margen de este programa, frecuentemente y a su petición, es beneficiario de los programas de alimentos que organiza este Ayuntamiento en colaboración con Banco de Alimentos de Segovia entregándosele regularmente lotes de alimentos.*

*XXX ha trabajado para esta Entidad Local en programas subvencionados por la Junta de Castilla y León de fomento a la contratación temporal para obras de Interés general y social. El último contrato fue desde el XXX”.*

Respecto a nuestra consulta sobre las actuaciones municipales realizadas en relación a la petición de acceso a la vivienda de alquiler social, esa Administración local manifestó que:

*«Este Ayuntamiento inicio en agosto de 2013 un programa denominado: “PROGRAMA MUNICIPAL DE VIVIENDAS SOCIALES POR RAZÓN DE LA CRISIS ECONÓMICA” que trató de dar respuesta a las situaciones más urgentes de las familias afectadas por la crisis económica del momento.*

*A consecuencia de la demanda de ayuda urgente dirigida al Ayuntamiento por parte de las familias a quien la crisis económica había dejado sin vivienda, la MESA DEL DIALOGO SOCIAL SE REUNIÓ EL 25 DE FEBRERO DE 2013 y acordó utilizar dos bloques de viviendas, que posteriormente pasaron a propiedad del Ayuntamiento aunque en el momento de iniciarse el programa pertenecían a una empresa privada y hubo que obtener la autorización de la empresa propietaria para poderlas destinar a los fines previstos, aprobando las condiciones de acceso que se detallan a continuación:*



1.- estar empadronados en el Real Sitio de San Ildefonso con una antelación mínima de 2 años.

2.- Tener cargas familiares, priorizando sobre las familias que tengan a su cuidado hijos menores de edad y/o discapacitados (33% de discapacidad)

3.- Carecer de ingresos inferiores al SMI en la unidad familiar salvo si se trata de familias con dos o más hijos a cargo.

*Las viviendas destinadas a estos fines no estaban en condiciones de ser habitadas inmediatamente por lo que se estableció un sistema que básicamente consistía en que una vez concedida la vivienda el usuario debía hacer las reparaciones necesarias para que fuera útil al destino que pretendían, es decir, para poder ser habitadas.*

*Realizadas las reparaciones básicas y la limpieza de la vivienda, se firmaba un acuerdo entre el Ayuntamiento y el usuario adjudicatario cuyo objeto era el uso de la vivienda. Cuando las viviendas pasaron a ser propiedad del Ayuntamiento, este acuerdo se concretaba en un contrato de alquiler.*

*En el año 2020 se suspendió este programa. El deterioro de las viviendas que requieren una gran inversión en cubiertas, desagües, canalones..., el hecho de ser frecuentes las quejas de los inquilinos en cuanto a goteras persistentes, humedades..., la circunstancia de que afortunadamente la crisis económica que originó el problema se había superado, y el hecho de estar los inmuebles declarados fuera de ordenación en el planeamiento urbanístico, determinó al Ayuntamiento a no seguir con el programa.*

*A partir del año 2020 no se adjudicó ninguna vivienda a excepción de dos supuestos de excepcional situación de vulnerabilidad en la que estaban involucrados menores de edad y respecto a los que los Servicios Sociales de Diputación, recomendó expresamente la asignación de vivienda para evitar problemas más graves.*

*XXX solicitó en XXX de 2020 la adjudicación de una vivienda y se le informó de que el programa se había suspendido.*

*Por los datos que presentó, el XXX no tenía hijos menores, no tenía problemas de discapacidad, no tenía problemas de salud, tenía familia a quien poder acudir y el informe de servicios sociales que presentó simplemente interpretaba que: “sería conveniente la concesión de una plaza en la vivienda social municipal...”.*

*En las ocasiones en que el XXX ha venido a preguntar se le ha informado de que el programa está suspendido y no se adjudican más viviendas.*

*No existe ninguna vivienda susceptible de ser adjudicada en alquiler social a día de hoy, pertenecientes al Ayuntamiento del Real Sitio de San Ildefonso.*



*De las viviendas libres que quedan en los dos bloques, ninguna está en condiciones de ser habitadas sin una previa reforma».*

Recibido el citado informe, le dimos traslado de su contenido a la parte reclamante para que así pudiera presentar todas las alegaciones que estimara pertinentes en respaldo de la postura que mantenía ante esta Defensoría, trámite que el interesado no ha evacuado; sin embargo, esta circunstancia no impide a esta Defensoría, a la vista de lo informado, y conforme a las facultades conferidas al Procurador del Común por la Ley 2/1994, de 9 de marzo, modificada por Ley 11/2001 de 22 de noviembre y el Estatuto de Autonomía de Castilla y León, realizar las siguientes consideraciones:

Procede comenzar indicando que ninguna duda ofrece la existencia en esa localidad del Real Sitio de San Ildefonso (Segovia), de dos bloques de viviendas de titularidad municipal, deshabitadas y en desuso ante el deficiente estado de conservación en el que se hallan. Reconoce esa entidad local que ya en el año 2013, cuando se instauró el “Programa municipal de viviendas sociales por razón de la crisis económica”, dichas viviendas *“no estaban en condiciones de ser habitadas inmediatamente”*, debiendo el adjudicatario de las mismas *“hacer las reparaciones necesarias para que fuera útil al destino que pretendían”*. En el año 2020 cuando se suspendió este programa, el deterioro de las viviendas parecía ser evidente, requiriendo una gran inversión en cubiertas, desagües, canalones, siendo frecuentes las quejas de los inquilinos en cuanto a goteras persistentes y humedades. Transcurridos otros 3 años, sin la adopción de las medidas tendentes a revertir esa situación de deterioro, la misma no ha podido más que agravarse.

Esta Defensoría lamenta que dicha situación descrita por esa Administración local no sea puntual y aislada, pues en el curso de la tramitación de reiteradas reclamaciones presentadas por los ciudadanos ante la Institución del Procurador del Común en relación con el derecho a la vivienda, hemos tenido conocimiento del deficiente estado de conservación de diferentes inmuebles de titularidad municipal, cuya naturaleza jurídica es la de bienes patrimoniales de las correspondientes 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 adquieran.

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.



El impulso de las medidas tendentes a la rehabilitación de estas viviendas municipales, constituiría, sin duda, de llegarse a realizar, una oportunidad para atender situaciones de necesidad residencial que puedan existir en el término municipal, como la que ha servido de base en la presentación de esta queja, prestando amparo inmediato a personas vulnerables o en situación o riesgo de exclusión social; así como un medio idóneo que podría ayudar a fijar población o, en su caso, a atraer residentes de temporada a muchas localidades de nuestra Comunidad. Sobre esta última cuestión, hemos promovido, recientemente, una actuación de oficio con referencia 1021/2023, pudiendo ser consultadas en la página web de la Institución<sup>1</sup> las Resoluciones formuladas a las Diputaciones provinciales de Castilla y León.

Más allá de dichas oportunidades, también debemos referirnos a los deberes que conlleva la titularidad municipal de estos inmuebles, pues la normativa urbanística exige a los propietarios una serie de responsabilidades para que los terrenos, construcciones, instalaciones o edificaciones, reúnan las condiciones exigibles respecto a su seguridad, salubridad, ornato público, accesibilidad y habitabilidad, así como también en relación con la obligación de conservación del patrimonio municipal y de su valor.

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 Institución es consciente de los escasos medios de los que disponen los ayuntamientos de menor tamaño, incluso medio, para el adecuado ejercicio de sus competencias y para asumir este tipo de medidas de rehabilitación, pues requieren una importante inversión. Pero las entidades locales deben de tener en cuenta, que en virtud de los principios de principios de cooperación y colaboración interadministrativa, pueden solicitar la asistencia precisa y el apoyo de otras Administraciones públicas.

---

<sup>1</sup> <https://www.procuradordelcomun.org/resolucion/3912/fomento-de-la-rehabilitacion-de-vivienda-de-titularidad-municipal/1/>



En este sentido, la Administración autonómica ha ejecutado políticas activas en materia de vivienda, como por ejemplo el Programa REHABITARE, cuyo objetivo es incrementar el parque público de alquiler social de la Comunidad y fijar población en el medio rural, a través de la recuperación de inmuebles en desuso que sean de titularidad municipal. Su finalidad prioritaria es atender las necesidades habitacionales de los colectivos de especial protección relacionados en el artículo 5 de la Ley 9/2010, de 30 de agosto, del derecho a la vivienda de la Comunidad de Castilla y León, particularmente de los jóvenes.

Este programa de rehabilitación de viviendas, que se desarrolla a través de convenios de colaboración en virtud de los cuales los Ayuntamientos ceden a la Junta de Castilla y León viviendas de su propiedad y la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio se encarga de la rehabilitación de las mismas, sirve para recuperar edificios que puedan ser destinados al alquiler social de manera que se consigue optimizar los recursos municipales, restaurar inmuebles valiosos patrimonialmente, revitalizar los espacios tradicionales del entramado urbano municipal y también fijar población en el medio rural con la puesta a disposición de las viviendas rehabilitadas, en régimen de alquiler social, en favor de los citados colectivos de especial protección.

El Consejo Económico y Social de Castilla y León se refiere a dicho programa en el Informe 2/2018 “Estrategias para el impulso de un nuevo modelo de política de vivienda en Castilla y León”, en los siguientes términos:

*«El “Programa rehabilitare” comenzó con un proyecto piloto en Palencia en 2009 y actualmente se ha ampliado abarcando un gran número de inmuebles de pueblos de la Comunidad. El programa consiste en rehabilitar viviendas en desuso de entornos rurales de titularidad municipal para destinarlas al alquiler social. Una vez rehabilitadas, serán los respectivos ayuntamientos los que determinen el precio del alquiler, que no podrá exceder de la tercera parte de los ingresos de la unidad familiar, así como las personas que ocuparán las viviendas en función de las necesidades de cada municipio, teniendo preferencia los colectivos de especial protección que figuran en la Ley del Derecho a la Vivienda de Castilla y León. ‘Rehabitare’ se ha consolidado así como un programa que pretende solucionar el acceso a la vivienda a personas con necesidades urgentes y fomentar la fijación de población y actividad en el medio rural. Las viviendas se ubican, por lo general, en los cascos urbanos, lo que permite contar con todo tipo de servicios, optimizando así las infraestructuras existentes y evitando el deterioro de un patrimonio municipal. La puesta en práctica se realiza mediante un Convenio de colaboración con los Ayuntamientos de las localidades. El programa se realiza dentro de la inversión del programa de arquitectura, aunque parte se ha vinculado funcionalmente al alquiler social”.*



Además, esta misma Institución, en el Informe sobre la Situación Económica y Social de Castilla y León en 2017, *“recomienda seguir desarrollando el programa Rehabitare por ser un elemento dinamizador que contribuye a fijar población en el medio rural por su aportación como actividad económica y por solucionar el acceso a la vivienda a personas con necesidades urgentes. Además, se evita el deterioro del patrimonio municipal»*.

Según los datos publicados<sup>2</sup> por la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, superada la primera fase de implantación del programa, se han llevado a cabo 194 actuaciones, con un presupuesto de 8.392.386 euros, valorando de forma muy positiva la acogida y sus beneficiosos efectos.

Asimismo, 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 unas 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. 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.

---

<sup>2</sup> <https://vivienda.jcyl.es/web/es/programa-rehabitare.html>



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.

En definitiva, debemos reivindicar la necesaria y ágil coordinación entre las distintas Administraciones implicadas, en la gestión del parque público de viviendas de alquiler social, constituyendo un sistema de apoyo para las familias que viven situaciones tan dramáticas como la carencia o la pérdida de su vivienda habitual, y que precisan de una solución urgente, en aras de proteger de forma eficaz el derecho a una vivienda digna y adecuada reconocido en el artículo 47 de la Constitución Española. Debemos afirmar que en nuestro modelo de Estado Social no cabe la existencia de personas excluidas del derecho a la vivienda, siendo inexcusable la obligación de los poderes públicos de adoptar medidas normativas y ejecutivas dirigidas a que el derecho constitucionalmente reconocido a una vivienda digna y adecuada sea real y efectivo para todos los ciudadanos, especialmente para aquellos que sufren situaciones que les hacen vulnerables. Lo que no cabe, en ningún caso, es la pasividad ante la imposibilidad de ser ejercido este derecho sobre la base de que no es posible llevar a cabo políticas activas a causa de una presunta incapacidad de gasto de las administraciones públicas concernidas; más bien al contrario, esas políticas son necesarias siempre y, más aún, en situación afectadas por una crisis económica.

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 Corporación municipal que V.I. preside, en el plazo más breve posible, articule todos los mecanismos que considere procedentes para promover la rehabilitación de los dos bloque de viviendas de titularidad municipal al que nos hemos referido *ut supra*, ante el deficiente estado de conservación en el que se hallan, carentes de las mínimas condiciones de habitabilidad.

**SEGUNDO:** Para ello, estudie la conveniencia y el cumplimiento de los requisitos para poder acogerse al “Programa Rehabitare”, mediante la firma del correspondiente convenio de colaboración con la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio o, en su caso, considere su participación en la convocatoria de las subvenciones autonómicas, prevista en la Orden 320/2023, de 9 de marzo de 2023, de la citada Consejería, para financiar proyectos para la



**dinamización demográfica en la Comunidad de Castilla y León, mediante la presentación de un proyecto tendente a la reparación de dichas viviendas de propiedad municipal.**

**TERCERO:** Una vez finalizadas las actuaciones de reparación oportunas, en el marco de los nuevos procedimientos de adjudicación de las viviendas municipales, se garantice, si hubiera demanda para ello, que las mismas sean destinadas en régimen de alquiler social a personas vulnerables y familias que sufran una situación de necesidad residencial, como la reflejada en el presente supuesto.

**CUARTO:** Se analice detenidamente la situación de XXX y, en función del resultado, se busque la solución a la misma, en particular en relación con la necesidad de vivienda que pueda tener.

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