



Excmo. Ayuntamiento de XXX
Ilmo. Sr. Alcalde
XXX
(León)

Asunto: Deficiencias en vivienda municipal en alquiler / 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 **533/2023**, 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 conocida como “Casa de los Maestros”, sita en la calle XXX, de la localidad de XXX (León), propiedad de esa Administración local.

Según manifestaciones del autor de la queja, la vivienda no reúne las condiciones de habitabilidad mínimas, existiendo, entre otros desperfectos, numerosas humedades y moho en las paredes, la caldera ha estado estropeada un mes, no disponiendo de agua caliente, las ventanas no cierran bien y hay una plaga de cucarachas.

Dicha problemática ha sido reiteradamente puesta en conocimiento de esa entidad local, por la arrendataria XXX, que vive con sus dos hijas menores de edad, la última mediante escrito presentado en el registro general del Ayuntamiento el 5 de diciembre de 2022, sin que a la fecha de presentación de la queja se hubieren solucionado los desperfectos reclamados.

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:

- Informe sobre la veracidad y constancia que existe en esa Administración local sobre de los hechos expuestos en el encabezado del presente escrito.



- Estado de conservación de la vivienda de titularidad municipal sita en la calle XXX, de la localidad de XXX (León) en la actualidad, adjuntando actas de inspección y cuantos informes técnicos se hubieren emitido al respecto.

- Actuaciones desarrolladas por esa corporación municipal como titular de la vivienda objeto de queja, en orden a garantizar el deber urbanístico de conservar la misma en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público, accesibilidad y habitabilidad, detallando los trabajos de reparación y obras ejecutadas.

- Copia del contrato de arrendamiento formalizado entre las partes.

- Interesaba conocer a esta Institución si había sido objeto de respuesta el escrito de reclamación presentado por la arrendataria, adjuntando en su caso, copia de la misma.

En atención a dicha petición de información, y después de tres reiteraciones de la misma, se remitió por esa Corporación municipal, con fecha de registro de entrada en esta Institución el 2 de noviembre de los corrientes, un informe adjuntando diversa documentación relacionada con la problemática planteada en el presente expediente, en el cual se hacía constar:

«Que aprobado el pliego de cláusulas administrativas particulares para el arrendamiento de la vivienda de titularidad municipal de la C/ XXX y publicado el expediente para la licitación, XXX, presento propuesta para el arrendamiento de dicha vivienda, una vez que había hecho visita a esta vivienda con personal del Ayuntamiento, para comprobar el estado en el que se encontraba.

Cabe apuntar que en el periodo de presentación de ofertas hubo 4, siendo la más ventajosa económicamente la de XXX.

Se firma el contrato de arrendamiento con XXX el 22 de marzo de 2022, del que se adjunta copia.

El día 5 de Diciembre de 2022, XXX presenta escrito de queja, con N.º de Registro E-RC-655, del cual se adjunta copia, en el que dispone que hay varios desperfectos como por ejemplo el termo eléctrico, que se procede a sustituir, en el mismo mes.

Con fecha 28 de Marzo de 2023, el Arquitecto técnico XXX, emite informe técnico, en el que acredita que hay determinadas zonas con humedades y moho, que de acuerdo con la conclusión octava de su informe, “al ser una vivienda antigua, es necesario, métodos activos de ventilación, es decir por parte de los usuarios”. Establece el Técnico que “dado que se han cambiado las ventanas por unas de aluminio, ahora la vivienda es estanca, y en ella no se producen renovaciones de aire necesarias para que haya una correcta ventilación, siendo el usuario el que debe de realizarlas y aumentar el tiempo de



renovación del aire, si esto se produce disminuirán considerablemente las humedades y la aparición de mohos”.

Con fecha 21 de diciembre de 2022, este Ayuntamiento abona factura, que se adjunta (XXX), de cambio de manilla y de 2 puertas de aluminio para antiguas casas de los maestros; una es para la casa XXX.

-Se adjunta también factura de reparaciones y trabajos de colocación de las puertas en dicha vivienda (XXX).

-Se adjuntan facturas de arreglo de termo de 12 de diciembre de 2022 (XXX); y de termo eléctrico de 80 litros de fecha 30 de diciembre de 2022 (XXX), por cambio del anterior, ya que seguía sin funcionar correctamente.

La adjudicataria del arrendamiento, XXX, solo ha abonado una única renta hasta el momento, es la del mes de mayo de 2022.

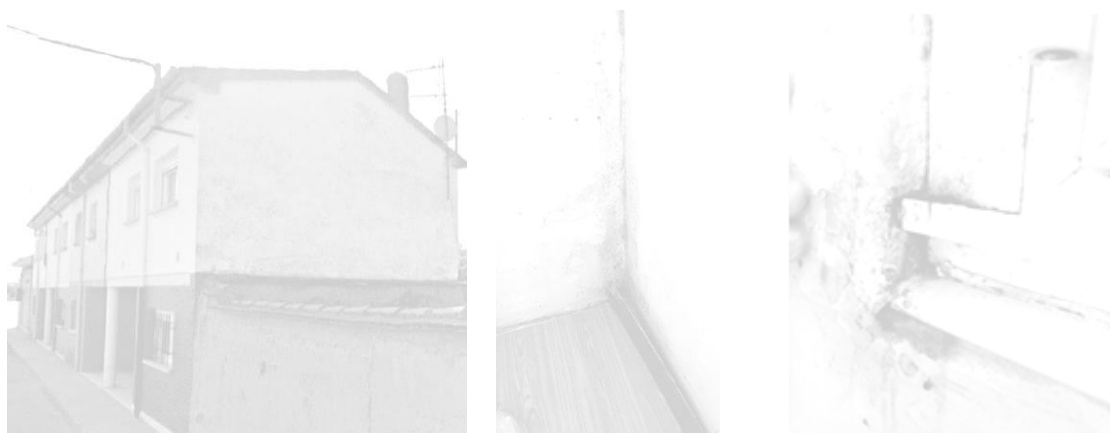
Se le ha requerido en varias ocasiones el pago, tanto de la renta como de los demás gastos que son de cuenta del arrendatario de la vivienda, habiendo resultado infructuosas las notificaciones.

Este Ayuntamiento, no ha procedido a resolver el contrato, pese a ello, y cabe apuntar que en febrero de 2023, se acumulaba una deuda por impago de renta y gastos diversos de suministros, de 2.696,14 €, intentando notificarle a la arrendataria y no siendo capaces de llevarlo a efecto. La deuda se sigue acumulando a día de hoy, el Ayuntamiento está sufragando los gastos de luz y agua, sin obtener renta por impago de la arrendataria».

Por todo lo expuesto, concluye el Alcalde de ese Ayuntamiento de XXX informando que “como puede observar al día de la fecha, esta persona no ha cumplido sus obligaciones contractuales, como son el pago debido de las rentas mensuales.

Respecto de la vivienda no debemos de olvidar que es antigua, como bien dispone el informe del Arquitecto y que pese a que su estado de conservación sea bueno, en ningún caso es equiparable, a una vivienda de nueva construcción, que tienen ya, cámaras de aire y elementos para rotura de puentes térmicos, así como conductos de ventilación, que simplifican la conservación de la misma, por influir de manera pasiva en este aspecto.

En estos casos, deben de ser los usuarios los que lleven a cabo de manera activa unas rutinas de ventilación que garantice, no se formen condensaciones que influya negativamente en la aparición de humedades y moho”.



A la vista de lo informado, procede realizar las siguientes consideraciones 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:

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”.

A la vista del contenido del informe técnico municipal, remitido en respuesta a nuestra solicitud de información, se acredita la realización de una inspección para comprobar las deficiencias reclamadas, constatando en la zona de la cocina *“moho en la intersección de paramentos verticales y horizontales, así como en el perímetro de las ventanas. En planta alta, aparecen estas mismas humedades con presencia de moho en perímetro de ventanas y esquinas, sobre todo en cara oeste, donde la edificación linda con un solar sin construcción”*. Se desprende de la misma información, que realizada una



medición, *“se constata que humedad relativa es muy importante. Las mediciones, por encima del 15%, son muy altas”*.

Por lo tanto, más allá de la inspección, que en el asunto que nos ocupa ya se ha realizado, ese Ayuntamiento ha de proceder a la adopción de las medidas necesarias para garantizar la habitabilidad de la vivienda de titularidad municipal, sita en la calle XXX, de XXX, con objeto de que el interior de la misma cumpla con las exigencias de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad establecidos en la legislación aplicable.

La titularidad municipal del inmueble conlleva una serie de responsabilidades, no sólo para mantenerla en condiciones de uso y habitabilidad citadas anteriormente, o para que las construcciones reúnan las condiciones exigibles por 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 de la vivienda, tales como el cambio de termo eléctrico y puertas; sin embargo, respecto a las humedades generadas, habiendo el arquitecto municipal propuesto diversas soluciones en su informe, resulta imprescindible que esa Administración local revierta, sin demora, el deterioro que presenta el inmueble objeto de queja, armonizando las posibles soluciones planteadas por el profesional en la materia:

“Existen diferentes soluciones a la desaparición o disminución de las humedades. La primera sería una renovación completa del aislamiento de la vivienda. Esta solución conlleva a una reforma completa de la vivienda con adición de trasdosados con cámara



de aire y aislantes. La segunda es un aumento de las renovaciones de aire dentro de la vivienda. Cuando se aumenta la renovación de aire, se baja ostensiblemente la humedad. Con humedades bajas, no aparecen los puentes térmicos”.

Esta Defensoría lamenta que la situación planteada en este supuesto 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 como en este caso, 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 donadas o cedidas al Ayuntamiento por antiguos vecinos del municipio que ya no tienen interés en mantener su titularidad y que pueden servir, como es el caso del inmueble que ha dado lugar a este expediente, para el alojamiento de familias en el propio municipio, en su caso, mediante el correspondiente contrato de arrendamiento, cuyas cláusulas son de obligado cumplimiento para las partes -también para el arrendatario-, en los términos dispuestos por la legislación arrendaticia y, en su caso, procesal.

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 lleve a cabo las medidas de adecuación de la vivienda sita en la calle XXX, del término municipal de XXX, que garanticen 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 periódicamente inspecciones técnicas del



PROCURADOR DEL COMÚN
DE CASTILLA Y LEÓN

edificio de viviendas conocidas como “Casas de los Maestros” de la localidad de XXX, en los términos previstos en la normativa urbanística.

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