



**OFICINA DEL DERECHO A LA VIVIENDA (ODV) DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA**

**Informe (Bimensual - julio 2017) remitido al CR del IMV de Agosto/2017.**

**INFORME (BIMENSUAL – JULIO 2017) ACERCA DE LAS ACTUACIONES REALIZADAS, POR PARTE DE LA OFICINA DEL DERECHO A LA VIVIENDA (ODV) DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA, EN RELACIÓN CON SUS FINES Y OBJETIVOS, desde la emisión del Informe Bimensual – mayo 2017.**

La actividad de la Oficina del Derecho a la Vivienda (ODV) del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, desde la emisión del Informe Bimensual – mayo 2017, la podemos sintetizar, en la forma siguiente:

**I.- En relación con el Convenio de colaboración suscrito, con fecha 1 de marzo de 2016, entre el Consejo General del Poder Judicial, la Junta de Andalucía y la Federación Andaluza de Municipios y Provincias, y al que está adherido el Excmo. Ayuntamiento de Málaga, sobre la detección de supuestos de vulnerabilidad con ocasión del lanzamiento de vivienda familiar y medidas de carácter social y sobre cesión de datos en los procedimientos de desahucios y ejecución hipotecaria:**

Esta Oficina continúa con el seguimiento respecto a que, por parte de la Dirección General de la Oficina Judicial y Fiscal de la Consejería de Justicia e Interior de la Junta de Andalucía, se indique, a esta ODV:

- Si los datos, relativos a los Servicios Sociales existentes en el municipio de Málaga, y que fueron remitidos, por este Ayuntamiento de Málaga, mediante correo electrónico de fecha 29/11/2016, han sido introducidos, en el sistema del tramitador procesal ADRIANO.
- Y que, en caso negativo, se nos informase de la fecha en la que está previsto que se efectúe la introducción de dichos datos en el citado sistema del tramitador procesal ADRIANO.

**II.- Que, a efectos de la elaboración del Censo de Viviendas vacías que sean propiedad de Bancos y promotores en concurso de acreedores, se informa:**

**A) Que, los contactos realizados, con tal fin, con entidades financieras, por parte de esta Oficina del Derecho a la Vivienda (ODV), y que se pusieron en conocimiento de ese Consejo en el Informe Bimensual-Mayo 2017, han dado, con posterioridad a dicho Informe, los resultados siguientes:**

- **Abanca Corporación Bancaria, S.A.**, a efectos del referido censo de viviendas vacías, celebró reunión, con esta ODV, el 7 de junio de 2017, estándose a la espera de lo que, respecto a dicho censo, y tras dicha reunión, vaya a proponer la expresada entidad financiera.



**OFICINA DEL DERECHO A LA VIVIENDA (ODV) DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA**

**Informe (Bimensual - julio 2017) remitido al CR del IMV de Agosto/2017.**

- **Banco Popular Español, S.A.** comunicó, el 15/06/2017, a esta ODV, vía correo electrónico, dicho sea en forma resumida, que tiene suscrito un Convenio para la creación de un fondo social de viviendas destinado a personas que hayan sido desalojadas de su domicilio por el impago de un préstamo hipotecario a partir del 1 de enero de 2008 y en las que, además, concurren circunstancias especiales de vulnerabilidad social, y que, en consecuencia, por la razón anteriormente indicada, Banco Popular Español, S.A. no está en disposición de participar en el proceso relativo al censo de viviendas vacías.
- **CaixaBank, S.A. y BuildingCenter, S.A.U.**, celebraron, en fecha 30/05/2017, reunión, a la que asistieron, entre otros, el Tte. Alcalde Delegado del Área de Gobierno de Ordenación del Territorio, Vivienda, Accesibilidad, y Seguridad, así como el Coordinador General de Urbanismo y Vivienda y Gerente de la GMU, ambos del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, el Director de esta ODV y representación de CaixaBank, S.A. y de BuildingCenter, SAU. Fruto de dicha reunión se prevé elevar Propuesta, al Consejo Rector del IMV, en la sesión a celebrar en agosto/2017, de aprobar un Convenio de Colaboración entre el Instituto Municipal de la Vivienda (IMV) del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, CaixaBank, S.A., BuildingCenter, S.A.U., y estas dos últimas entidades, junto con el resto de sus empresas del grupo, denominadas, conjuntamente, Grupo CaixaBank. Mediante la suscripción de dicho Convenio, entre otros extremos:
  - BuildingCenter, S.A.U. se comprometería a ceder, a dicho IMV, el usufructo temporal de unas determinadas viviendas, manteniendo BuildingCenter, S.A.U. la nuda propiedad de las mismas.
  - BuildingCenter, S.A.U. daría su consentimiento a que el IMV alquilase dichas viviendas a personas y unidades familiares en situación o riesgo de exclusión social y con necesidad urgente de vivienda.
  - BuildingCenter, S.A.U. recibiría del IMV, a partir de la finalización del período de carencia previsto en dicho Convenio, el pago de una contraprestación mensual, en los términos establecidos en el citado Convenio, por cada una de las viviendas que se cedan.

**B)** Que **BANKIA, S.A.**, habiéndole remitido esta Oficina, en fecha 02/06/2017, correo electrónico, con la finalidad seguidamente expuesta, el Director de Zona de Andalucía Oriental de la expresada entidad de crédito celebró, en fecha 20/06/2017, reunión, a la que también asistieron D<sup>o</sup> Isabel Jiménez Santaella, Concejala del Excmo. Ayuntamiento de Málaga del Grupo Municipal MÁLAGA AHORA, el Director de la ODV, y la Coordinadora de dicha Oficina. En dicha reunión el expresado Directivo de dicha entidad de crédito aportó listado de viviendas que tal entidad estaría dispuesta a ceder, ya fuese por compraventa o en arrendamiento, listado que constaba de un total de 27 referencias que, según manifestó el referido Director de la indicada entidad de crédito, correspondían a viviendas, propiedad de esta última, sitas en el término municipal de Málaga, y cuya descripción podía hallarse en la web <https://www.haya.es/>. Tras realizar las oportunas consultas esta ODV, resulta que, de las citadas 27 referencias, y a fecha 24/07/2017, en dicha web, de 7 de dichas referencias, no se halló vivienda alguna, de 18 de ellas, constaba que el inmueble se



**OFICINA DEL DERECHO A LA VIVIENDA (ODV) DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA**

**Informe (Bimensual - julio 2017) remitido al CR del IMV de Agosto/2017.**

transmite ocupado por tercero sin título, y de las restantes 2 referencias, figuraba que los respectivos inmuebles se encuentran arrendados a terceros, con título de arrendamiento.

**III.-** Que esta ODV, a invitación de la **Fundación CIEDES**, está participando como miembro, en el **grupo de prospectiva "Ciudad Solidaria que reduce la pobreza"**, organizado dentro de la **"Estrategia Málaga 2020"**, y como consecuencia de ello, esta Oficina, el día 7 de junio de 2017, asistió a la primera reunión de dicho grupo, en la que, entre otros extremos, se marcaron unas líneas básicas de trabajo, para identificar los temas clave en la lucha de la ciudad contra la pobreza, de cara a los próximos años, considerándose que el acceso a una vivienda digna es una de las claves en la que se debe trabajar. El día 5 de julio de 2017 se celebró la segunda reunión donde, entre otros extremos, por los distintos miembros del citado grupo, se dieron a conocer el trabajo de investigación y prospectiva realizado por los participantes, y se determinaron los objetivos y actuaciones que se van a proponer de cara al 2020. Asimismo, el 20/07/2017, la Coordinadora de esta ODV remitió, a CIEDES y a la Secretaria del expresado Grupo, archivo conteniendo las Fichas, cumplimentadas por dicha Coordinadora, respecto a la temática de vivienda, para Estrategia Málaga 2020- Grupo de Prospectiva "Ciudad Solidaria que reduce la pobreza".

**IV.-** Que también celebró reunión, en fecha 21/07/2017, a la que asistieron miembros de la Plataforma de Afectados por la Hipoteca (PAH) de Málaga, y la Coordinadora y la Licenciada en Derecho de esta ODV. En dicha reunión los miembros de la expresada Plataforma expresaron sus inquietudes sobre diversos temas fundamentalmente de naturaleza hipotecaria.

**V.-** Que, a fin de aunar esfuerzos, el Excmo. Ayuntamiento de Málaga y el Ilustre Colegio de Abogados de Málaga suscribieron, con fecha 16 de octubre de 2012, **"Convenio para la implantación de un servicio de atención a los afectados por los embargos hipotecarios"**.

Que, según el Pacto Primero del expresado Convenio de Colaboración, este último tiene por objeto, regular la prestación de un servicio de intermediación gratuito, con el que se prevé ayudar a personas, en riesgo de ejecución hipotecaria, empadronadas en la ciudad, propietarias de vivienda habitual en dicho término municipal, y que se encuentren afectadas por situaciones de riesgo residencial, que puedan derivar en ejecuciones hipotecarias, o que se encuentren ya inmersas en procedimientos de ejecución hipotecaria.

Que el Excmo. Ayuntamiento de Málaga ya venía, y hoy continúa, asesorando, a los afectados por **Cláusulas Suelo**, en relación con la eliminación de las mismas, primero, mediante la Oficina de Intermediación Hipotecaria del Excmo. Ayuntamiento



**OFICINA DEL DERECHO A LA VIVIENDA (ODV) DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA**

**Informe (Bimensual - julio 2017) remitido al CR del IMV de Agosto/2017.**

de Málaga que había sido creada en el año 2012, y, posteriormente, a través de esta Oficina -ODV- (en la que aquélla quedó integrada, en el año 2015).

Que la Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea (STJUE) de 21 de diciembre de 2016, contrariamente a lo que había declarado antes el Tribunal Supremo, declaró que no se pueden limitar temporalmente los efectos restitutorios de la nulidad de las cláusulas suelo. Tras la publicación de dicha sentencia, se ha promulgado el Real Decreto-ley 1/2017, de 20 de enero, de *medidas urgentes de protección de consumidores en materia de cláusulas suelo*, que regula, entre otros extremos, un procedimiento extrajudicial de reclamación de la devolución de las cantidades indebidamente satisfechas por el consumidor a las entidades de crédito, en aplicación de determinadas cláusulas suelo (las cuales limitan a la baja la variabilidad del tipo de interés) contenidas en contratos de préstamo o crédito garantizados con hipoteca inmobiliaria.

Que, a partir de la publicación del citado Real Decreto-ley 1/2017, de 20 de enero (BOE 21/01/2017), y hasta el día 30/06/2017, esta ODV ha realizado, aproximadamente, ciento quince intervenciones respecto a personas, que manifestaron estar afectadas por las cláusulas suelo, y que han solicitado la intervención de esta Oficina, la cual está asesorando en relación con el expresado procedimiento extrajudicial.

Que, **dado que el referido Convenio actualmente vigente** ("CONVENIO PARA LA IMPLANTACIÓN DE UN SERVICIO DE ATENCIÓN A LOS AFECTADOS POR LOS EMBARGOS HIPOTECARIOS"), suscrito, en fecha 16 de octubre 2012, entre el Ilustre Colegio de Abogados de Málaga y el Excmo. Ayuntamiento de Málaga, **no comprende específicamente la colaboración entre ambos, en relación con las cláusulas suelo, esta Oficina mantiene conversaciones con dicho Ilustre Colegio de Abogados, a fin de suscribir adenda a dicho Convenio**, que concrete la forma en la que dichas partes colaborarían, al respecto.

Para llevar a cabo tal concreción, se celebraron sendas reuniones:

- El día 13/02/2017, entre personal de esta ODV, y miembros del Ilustre Colegio de Abogados de Málaga, entre los que se hallaba, su Ilmo. Sr. Decano.
- El día 25/04/2017: En la que se concretaron algunos de los aspectos que deberían tenerse en cuenta en la futura Adenda a la que se ha hecho mención. Todo ello sin perjuicio de que, mientras tanto, ya se estén derivando, a dicho Ilustre Colegio de Abogados, los casos, en relación con las cláusulas suelo, en los que tras haberse llevado a cabo por esta Oficina su cometido respecto a dichos asuntos, se ha acreditado, ante esta última la presentación, por los interesados, ante la entidad de crédito, de la reclamación de la devolución de cantidades indebidamente satisfechas.

Que, *en respuesta al borrador de Adenda remitido a la ODV por dicho Ilustre Colegio de Abogados de Málaga*, esta Oficina, en fecha 27 de junio de 2017, ha enviado



**OFICINA DEL DERECHO A LA VIVIENDA (ODV) DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA**

**Informe (Bimensual - julio 2017) remitido al CR del IMV de Agosto/2017.**

para su consideración por dicho Ilmo. Colegio, borrador de Adenda, elaborado por la Coordinadora de esta ODV, respecto de la prestación del servicio de atención en materia de "cláusulas suelo".

**VI.- Que esta Oficina del Derecho a la Vivienda (ODV), con objeto de atender la necesidad de vivienda de aquellos ciudadanos que, habiendo solicitado la intervención de esta Oficina, se hallan en situación o riesgo de exclusión social, **continúa**, dentro de su ámbito de competencia, **prestando, entre otros, servicios de atención social, asesoramiento jurídico, e intermediación, en asuntos hipotecarios** (incluidos los asuntos relativos a cláusulas suelo), **arrendaticios, ocupaciones sin título, .....**, con las entidades de crédito y otros tipos de entidades, así como con arrendadores y administradores de fincas, colaborando también con terceros, como los Juzgados y Tribunales, Administraciones Públicas y el Ilustre Colegio de Abogados de Málaga, a fin de proporcionar la mejor atención posible a dichos ciudadanos.**

**VII.-Transparencia, seguimiento y publicidad:**

Esta Oficina elabora informes bimensuales sobre sus actuaciones, los cuales, una vez dada cuenta de los mismos al Consejo Rector del IMV, son publicados en la web del IMV, en la sección dedicada a la Oficina del Derecho a la Vivienda, y ello, por transparencia, y a fin de, facilitar el seguimiento de tales actuaciones, y dar publicidad a tales Informes. Además, a través de la propia actividad intermediadora de esta ODV, con entidades de crédito, inmobiliarias, asociaciones..., se está dando a conocer también, lo relativo al "Registro de Viviendas en el Municipio de Málaga con destino a ser arrendadas por demandantes de viviendas" y al "Plan de Ayudas al acceso a una vivienda de alquiler a familias en situación o riesgo de exclusión social".

Esta Oficina (ODV), asimismo, continúa prestando un gran apoyo, al Servicio de Gestión del Patrimonio Inmobiliario en Alquiler del IMV, en la gestión que este último realiza de las ayudas del citado "Plan de Ayudas al acceso a una vivienda de alquiler a familias en situación o riesgo de exclusión social", consistiendo dicho apoyo, primordialmente, en proporcionar información sobre dicho Plan a los interesados en el mismo que se ponen en contacto con esta ODV, en la emisión (conjuntamente con el Área de Derechos Sociales del Excmo. Ayuntamiento de Málaga) de los correspondientes informes sociales, y en el asesoramiento y orientación socioeducativos de dichos interesados.

Málaga a 27 de julio de 2017.

La Coordinadora de la ODV  
y Jefa del Negociado Jurídico  
del SGPIA del IMV

EL DIRECTOR DE LA ODV

Fdo.: Francisca García Jiménez.

Fdo.: José M.ª López Cerezo.