



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

Informe (Bimensual - noviembre 2017) remitido al CR del IMV de Diciembre/2017.

INFORME (BIMENSUAL – NOVIEMBRE 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 – septiembre 2017.

La actividad de la Oficina del Derecho a la Vivienda (ODV) del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, desde la emisión del Informe Bimensual – septiembre 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 de que, los contactos realizados, con tal fin, con entidades financieras, por parte de esta Oficina (ODV), y que ya se pusieron en conocimiento del Consejo Rector del IMV, **han dado, con posterioridad a la emisión del citado Informe Bimensual – septiembre 2017, los resultados siguientes:**

- **Banco Santander, SA:** *Tras anterior reunión mantenida con responsables de dicha entidad financiera, personal de esta Oficina (ODV) y de la*



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

Informe (Bimensual - noviembre 2017) remitido al CR del IMV de Diciembre/2017.

expresada entidad celebraron, en fecha 20/10/2017, reunión, mediante multiconferencia ("conference call"), en la que se convino que esa entidad bancaria concretaría y propondría, a esta ODV, la forma en la que, a los citados efectos, podría colaborar dicha entidad financiera con el Excmo. Ayuntamiento de Málaga.

- **CaixaBank, SA y BuildingCenter, SAU, 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, SA y de BuildingCenter, SAU. Fruto de dicha reunión, el Consejo Rector del IMV, en la sesión celebrada el día 10 de octubre de 2017, ha aprobado la firma de un Convenio de Colaboración entre el Instituto Municipal de la Vivienda (IMV) del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, y CaixaBank, SA, BuildingCenter, SAU. Mediante la suscripción de dicho Convenio, entre otros extremos:
 - BuildingCenter, SAU se comprometerá a ceder, a dicho IMV, el usufructo temporal de doce viviendas, manteniendo BuildingCenter, SAU la nuda propiedad de las mismas.
 - BuildingCenter, SAU dará su consentimiento a que el IMV alquile dichas viviendas a personas y unidades familiares en situación o riesgo de exclusión social y con necesidad urgente de vivienda.
 - BuildingCenter, SAU. recibirá del IMV, a partir de la finalización del período de carencia previsto en dicho Convenio, el pago de una contraprestación mensual, por cada una de las viviendas que se cedan [una cantidad fija mensual, por cada una de las unidades: 125 € / mes (por cada vivienda que en el momento de la cesión esté vacía) y 75 € / mes (por cada vivienda que en el momento de la cesión esté ocupada), impuestos no incluidos].

III.- Que esta ODV, a invitación de la **Fundación CIEDES**, participa 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



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

Informe (Bimensual - noviembre 2017) remitido al CR del IMV de Diciembre/2017.

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".

Que, con fecha **22 de noviembre de 2017, se ha celebrado la Asamblea del Plan Estratégico de Málaga "Estrategia Málaga 2020"**, Asamblea en la cual se ha presentado el trabajo realizado por los grupos de prospectiva del plan estratégico, que propone las **líneas prioritarias del trabajo conjunto público-privado para los próximos años**, así como algunas propuestas de proyectos de ciudad relevantes. Todos los trabajos presentados se han recogido en un libro que se ha publicado, por la expresada Fundación, con el título **"ESTRATEGIA MÁLAGA 2020. PRIORIDADES PARA UN TRABAJO CONJUNTO"**. Entre dichos grupos de Prospectiva que han presentado sus respectivos trabajos se hallaba el ya mencionado **grupo de prospectiva "Ciudad Solidaria que reduce la pobreza", del que, como ya se ha dicho, formaba parte esta ODV.**

IV.- Que el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en la sesión ordinaria, celebrada el día 26 de enero de 2017, en relación con el Punto N.º U.7, donde se conoció la Moción del Concejal no adscrito, D. Juan José Espinosa Sampedro, relativa al Plan de Ayudas al acceso a una vivienda de alquiler a familias en situación o riesgo de exclusión social, adoptó, entre otros, el ACUERDO siguiente:

"5. El equipo de gobierno promoverá, en el marco del acuerdo de colaboración vigente con la Universidad de Málaga, un Observatorio de la Vivienda destinado a elaborar informes y estudios periódicos relativos a la situación y problemática de la vivienda en la ciudad de Málaga."

Que el Director-Gerente del IMV y Director de esta ODV, y en el Punto n.º 4 del orden del día, de la sesión n.º 2/2017, de fecha 19/06/2017, de la Comisión de Seguimiento de esta ODV, dio cuenta de su Informe emitido, en fecha 18 de mayo de 2017, respecto de los Acuerdos "4." y "5." de dicho Punto N.º U.7. **En su citado Informe el Director-Gerente del IMV y Director de esta ODV, y en concreto respecto al citado Acuerdo "5", expuso lo siguiente:**

"3. Respecto al punto 5, sobre la creación de un Observatorio de la Vivienda en colaboración con la UMA, señalar que ya hemos contactado con el Director de la Escuela de Arquitectura para



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

Informe (Bimensual - noviembre 2017) remitido al CR del IMV de Diciembre/2017.

configurar qué modelo de Observatorio, miembros, objetivo, funcionamiento, es el más apropiado promover. Una vez tengamos conclusiones de estos trabajos, se informará oportunamente a los Grupos Municipales, entendemos que a través de la Comisión de Seguimiento de la ODMV.

No obstante, es destacable señalar que la Comunidad Autónoma, en la Consejería de Fomento y Vivienda, ya existe un Observatorio de la Vivienda, en el que están representados todos los agentes sociales, políticos y económicos de nuestra Comunidad y que se reúne periódicamente y emite periódicamente informes que se cuelgan en la web.”

Que, por parte de personal de esta ODV se mantuvo reunión, el día 04/10/2017, con el Director de la Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Málaga donde el mismo aportó un estudio previo (al que denominó “DOCUMENTO DE TRABAJO”), relativo a la creación de un Observatorio municipal de la Vivienda de Málaga, y en el que, entre otros extremos, se menciona la existencia de observatorios de la vivienda en distintos ámbitos territoriales, prestando especial atención a las funciones y objetivos del Observatorio de la Vivienda de Andalucía.

Que se celebró, el día 14 de noviembre de 2017, la sesión n.º 3/2017 de la Comisión de Seguimiento de esta ODV, siendo el punto “4)” del Orden del día el siguiente:

“4) Informar respecto a la asunción, por parte de la Comisión de Seguimiento de la ODV y de otros observatorios municipales, de las funciones que podrían corresponder a un Observatorio Municipal de la Vivienda de Málaga.”

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



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

Informe (Bimensual - noviembre 2017) remitido al CR del IMV de Diciembre/2017.

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 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 30/11/2017, esta ODV ha realizado, aproximadamente, ciento setenta y seis 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



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

Informe (Bimensual - noviembre 2017) remitido al CR del IMV de Diciembre/2017.

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 fechas 27 de junio y 12 de septiembre de 2017, envió borradores (el segundo de ellos con una versión más actualizada) de Adenda elaborados por la Coordinadora de esta ODV, respecto de la prestación del servicio de atención en materia de "cláusulas suelo", para su consideración por dicho Ilustre Colegio, el cuál envió, en fecha 23/11/2017, borrador, con nuevas modificaciones, a esta Oficina, la cual, tras realizar en el mismo las correspondientes precisiones, lo remitió nuevamente, en fecha 28/11/2017, al mencionado Ilustre Colegio.

Que esta ODV, actualmente, está a la espera de la respuesta de ese Ilustre Colegio al borrador de Adenda con las últimas precisiones efectuadas por esta ODV, a fin de que, en el caso de que el referido Ilustre Colegio esté conforme con el texto de dicho borrador y, una vez seguidos los demás trámites de aplicación al respecto para el expresado Colegio, se pueda proponer, a la Ilma. Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, la aprobación de la firma de la Adenda al citado Convenio, en los términos acordados con el indicado Ilustre Colegio.

VI.- Que esta ODV está en continuo contacto con el **Área de Derecho Sociales del Excmo. Ayuntamiento de Málaga**, respecto a los protocolos de actuación en relación con las familias en situación o riesgo de exclusión social, con vistas a agilizar, y mejorar, la eficacia del procedimiento de emisión de los correspondientes Informes Sociales, y precisar, de forma más ajustada a la regulación vigente, los criterios para la valoración de las situaciones de necesidad urgente de vivienda.

VII.- Que esta Oficina del Derecho a la Vivienda (ODV), *que viene atendiendo a ciudadanos, con necesidad de vivienda y que, habiendo solicitado la intervención de esta Oficina, se hallan en situación o riesgo de exclusión social, continua*, dentro de su ámbito de competencia, **prestando, servicios, de información y orientación, de atención social** *(que se concreta, entre otras actuaciones, en la realización, por las trabajadoras sociales de la ODV, de las procedentes visita domiciliaria a los usuarios, y en la emisión, por dichas trabajadoras sociales de la ODV, con las trabajadoras sociales del Área de Derechos Sociales del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, de forma conjunta, de los correspondientes informes de valoración de la situación o riesgo de exclusión social y de necesidad urgente de vivienda, informes*



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

Informe (Bimensual - noviembre 2017) remitido al CR del IMV de Diciembre/2017.

que son luego remitidos al Comité FRES), y de **asesoramiento jurídico, y en su caso, de 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.

VIII.- Transparencia, seguimiento y publicidad:

Esta Oficina, en cumplimiento de dicho objetivo:

- 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.
- Informa y orienta, a los usuarios que lo solicitan, sobre cuestiones tales como:
 - a) **Formas en la que pueden acceder a una Vivienda Protegida en el municipio de Málaga.**
 - b) **Información sobre el “Registro de Viviendas en el Municipio de Málaga con destino a ser arrendadas por demandantes de viviendas”**, Registro, en el cual quedan inscritas aquellas viviendas, sitas en el término municipal de Málaga, cuyos titulares (potenciales arrendadores) deseen ofrecerlas en arrendamiento, con destino a ser arrendadas a personas que puedan ser beneficiarias de ayudas económicas, como la prevista en el Plan de Ayudas al Alquiler (PAA, a 3 años).
 - c) **Información y orientación sobre ayudas públicas al alquiler y otras ayudas, especialmente respecto, al “Plan de Ayudas al acceso a una vivienda de alquiler a familias en situación o riesgo de exclusión social”** (Plan de Ayudas-PAA, a 3 años, que gestiona el Servicio de Gestión del Patrimonio Inmobiliario en Alquiler del IMV).
- Da a conocer, también, a través de la propia actividad intermediadora que efectúa esta ODV, con entidades financieras, inmobiliarias, asociaciones...”, lo relativo a dicho “Registro de Viviendas en el Municipio de Málaga con destino a ser arrendadas por demandantes de viviendas” y al citado “Plan de Ayudas-PAA, a 3 años”.
- Ha participado, entre otros fines, con el de divulgar, tanto los servicios que presta esta ODV, como su protocolo de actuación, en la Jornada



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

Informe (Bimensual - noviembre 2017) remitido al CR del IMV de Diciembre/2017.

denominada "LEGISLACIÓN Y ACCIÓN SOCIAL EN MATERIA DE VIVIENDA", celebrada, en ESESA, el día 27 de octubre de 2017, por medio de la Ponencia, expuesta por la Coordinadora de esta ODV, y titulada "Recursos de la ODV, Intermediación hipotecaria, negociación con los bancos para el acceso a sus viviendas vacías, colaboración con el Área de Asuntos Sociales y Colegio de Abogados".

Esta Oficina (ODV), además, 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" (PAA), consistiendo dicho apoyo, primordialmente, en proporcionar la información sobre dicho Plan a los interesados en el mismo que se ponen en contacto con esta ODV, en la emisión de los correspondientes informes sociales (de forma conjunta, con el Área de Derechos Sociales del Excmo. Ayuntamiento de Málaga), y en el asesoramiento y orientación socioeducativos, en su búsqueda, a quienes tratan de hallar, en el mercado inmobiliario, vivienda que les pueda ser alquilada, dado que el contrato de alquiler es imprescindible para que el IMV les pueda conceder dicha ayuda (PAA).

Málaga a 01 de diciembre 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.