



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

Informe (Bimensual - enero 2018) remitido al CR del IMV de Febrero/2018.

INFORME (BIMENSUAL – ENERO 2018) 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 – noviembre 2017.

La actividad de la Oficina del Derecho a la Vivienda (ODV) del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, desde la emisión del Informe Bimensual – noviembre 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 ha elaborado escrito, de fecha 26 de enero de 2018, dirigido a la Federación Andaluza de Municipios y Provincias (FAMP), y mediante el cual se ha dado respuesta al escrito, recibido de dicha Federación, en el que, entre otros extremos, se interesaba que aquellas Corporaciones que hubiesen formalizado su adhesión al Convenio arriba indicado, remitiesen, a esa Federación, información sobre aquellas actuaciones concretas que hayan podido materializarse, en aplicación de dicho Convenio, a efectos de la evaluación de su incidencia y su seguimiento.

Asimismo, 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.



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

Informe (Bimensual - enero 2018) remitido al CR del IMV de Febrero/2018.

II.- Que, **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, aprobó 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.

Dicho Convenio ha sido firmado, en fecha 10 de enero de 2018, entre el Instituto Municipal de la Vivienda (IMV) del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, CaixaBank, SA y BuildingCenter, SAU. Mediante la suscripción de dicho Convenio, entre otros extremos:

- BuildingCenter, SAU se ha comprometido a ceder, a dicho IMV, el usufructo temporal de viviendas, manteniendo BuildingCenter, SAU la nuda propiedad de las mismas.
- BuildingCenter, SAU da 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].

Instituto Municipal
de la Vivienda



ISO 9001 - 2008
Nº FS 554652

III.- Que, *siendo de interés para cuestiones suscitadas en la Comisión de Seguimiento de esta ODV, y para ser aportados, en su caso, en dicha Comisión, esta Oficina ha solicitado, mediante escritos, de fecha 30 de enero de 2018, dirigidos, respectivamente, al OMAU-Observatorio de Medio Ambiente Urbano-Ayuntamiento de Málaga, al Observatorio Municipal para la Inclusión Social y a la Fundación CIEDES* que, si lo consideran procedente, remitan, *en el plazo más breve posible, a esta Oficina, Informes, Estudios, Datos, Estadísticas, etc..., que hayan realizado, relativos, tanto a la problemática de la escasez de vivienda en arrendamiento, en el municipio de Málaga, como a las posibles vías de solución para dicha problemática.*

IV.- 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,



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

Informe (Bimensual - enero 2018) remitido al CR del IMV de Febrero/2018.

“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 de Málaga que había sido creada en el año 2012, y, posteriormente, a través de esta Oficina -ODV- (en la que aquella 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 31/12/2017, esta ODV ha realizado, aproximadamente, ciento setenta y siete 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**



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

Informe (Bimensual - enero 2018) remitido al CR del IMV de Febrero/2018.

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 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, y tras los últimos contactos efectuados con dicho Ilustre Colegio, entre ellos correos electrónicos de fechas 12 y 15 de enero de 2018, continúa 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.

V.- 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



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

Informe (Bimensual - enero 2018) remitido al CR del IMV de Febrero/2018.

regulación vigente, los criterios para la valoración de las situaciones de necesidad urgente de vivienda.

VI.- 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 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.**

VII.- 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**



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

Informe (Bimensual - enero 2018) remitido al CR del IMV de Febrero/2018.

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".

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).

Instituto Municipal
de la Vivienda



ISO 9001 - 2008
Nº FS 554652

Málaga a 05 de febrero de 2018.

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.º López Cerezo.