



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

Informe (Bimensual - marzo 2018) remitido al CR del IMV de Abril/2018.

INFORME (BIMENSUAL – MARZO 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 – enero 2018.

La actividad de la Oficina del Derecho a la Vivienda (ODV) del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, desde la emisión del Informe Bimensual – enero 2018, 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, 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.



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

Informe (Bimensual - marzo 2018) remitido al CR del IMV de Abril/2018.

Que, en respuesta a la solicitud, al respecto, que se le envió a la Fundación CIEDES, ésta ha remitido, a esta ODV, por correo electrónico, escrito, de fecha 06 de marzo de 2018, al que ha adjuntado información, relativa a la vivienda en la ciudad de Málaga, y cuyo examen y debate se tratará en el Punto N.º 4 del orden del día, de la sesión n.º 1/2018, de la Comisión de Seguimiento de esta ODV, que está prevista que se celebre el 03/04/2018, y cuyo Orden del día es el siguiente:

- 1) **Aprobación del Acta de la sesión anterior de la Comisión de Seguimiento de la ODV.**
- 2) **Dación de cuenta de la actividad de la Oficina del Derecho a la Vivienda (ODV) del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, desde la celebración de la última sesión de la Comisión de Seguimiento de dicha Oficina.**
- 3) **Dación de cuenta de la remisión realizada**, por el Excmo. Sr. Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, a la Excmo. Sra. Presidenta del Congreso de Diputados, de los acuerdos adoptados por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en la sesión ordinaria, celebrada el día 27 de abril de 2017, en relación con el Punto N.º 39 del orden del día, donde se conoció la Moción del Grupo Municipal Málaga Ahora, relativa a la Defensa de la Ley de Vivienda elaborada por la PAH.
- 4) **Dación de cuenta**, para su examen y debate, **de información, relativa a la situación de la vivienda en la ciudad de Málaga, y que ha sido remitida por la Fundación CIEDES.**
- 5) **Ruegos y preguntas.**

Instituto Municipal
de la Vivienda



ISO 9001 - 2008
Nº FS 554652

III.- 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 - marzo 2018) remitido al CR del IMV de Abril/2018.

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 15/03/2018, esta ODV ha realizado 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 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



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

Informe (Bimensual - marzo 2018) remitido al CR del IMV de Abril/2018.

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 cual 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.

Instituto Municipal
de la Vivienda



ISO 9001 - 2008
Nº FS 554652

IV.- 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. Asimismo, se celebró reunión, en fecha 27 de febrero de 2018, entre personal de dicha Área, del IMV y de esta ODV, para compartir información y analizar posibles mejoras, en las intervenciones de emergencia habitacional.

V.- 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



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

Informe (Bimensual - marzo 2018) remitido al CR del IMV de Abril/2018.

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.

VI.- 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



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

Informe (Bimensual - marzo 2018) remitido al CR del IMV de Abril/2018.

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).

VII.- Esta ODV ha elevado Propuesta, al Consejo Rector del IMV, a fin de que este último, en la sesión que está prevista que se celebre el 10 de abril de 2018, acuerde, entre otros extremos, y si a bien lo tiene que, atendiendo a las finalidades y objetivos que le fueron encomendados, la Oficina del Derecho a la Vivienda (ODV) del Excmo. Ayuntamiento de Málaga realice su actividad hasta el día 31 de diciembre de 2019, inclusive.

Instituto Municipal
de la Vivienda



ISO 9001 - 2008
Nº FS 554652

Málaga a 02 de abril 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.ª López Cerezo.