



OFICINA DEL DERECHO A LA VIVIENDA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA

Informe (Bimensual - enero 2017) remitido al CR del IMV de Febrero/2017.

INFORME (BIMENSUAL – ENERO 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 – noviembre 2016.

La actividad de la Oficina del Derecho a la Vivienda (ODV) del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, desde la emisión del Informe Bimensual – noviembre 2016, la podemos sintetizar, en la forma siguiente:

I.- Tras las reuniones celebradas, a las que ya se hizo mención en anteriores Informes bimensuales de esta ODV, relativos a actuaciones realizadas por esta última, esta Oficina ha seguido manteniendo el contacto, tanto con el Juzgado Decano de Málaga, como con el Área de Derechos Sociales de este Ayuntamiento, a fin de ir perfilando el texto de la Hoja Informativa de recursos asistenciales del Excmo. Ayuntamiento de Málaga. *Como continuación de lo expuesto, en breve será remitida al Ilmo. Juzgado Decano de Málaga, la Hoja Informativa de recursos asistenciales seguidamente mencionada, a fin de que, si lo estima oportuno, tenga a bien facilitarla, a los **Juzgados y Tribunales de la ciudad de Málaga**, con la finalidad de que dichos órganos judiciales, pongan los recursos asistenciales, descritos sucintamente en dicha Hoja, en conocimiento de las personas, que los Juzgados y Tribunales de esta ciudad aprecien que se encuentran en una situación de especial vulnerabilidad o de exclusión social, y que, hallándose su vivienda habitual en el término municipal de Málaga, y por carecer de recursos económicos, se hallan en riesgo de perder su citada vivienda habitual, por hallarse incursas en procedimientos de ejecución hipotecaria, o en procedimientos judiciales de desahucios por falta de pago de la renta de alquiler o de cantidades cuyo pago corresponda a los arrendatarios, o en procedimientos penales por usurpación de viviendas.*

II.- Que, a efectos de la elaboración del **Censo de Viviendas vacías que sean propiedad de Bancos**, se informa que, **los resultados de los contactos**, a tal fin, realizados, por parte de esta Oficina del Derecho a la Vivienda, con entidades de crédito, **los podemos sintetizar, en la forma siguiente:**

Contactos, a dichos efectos, con Bankia, S.A.:

- Tras la reunión que tuvo lugar, el día 06 de junio de 2016, con el Director de Zona de Andalucía Oriental de Bankia, con la pretensión de que dicha entidad de crédito cediese viviendas vacías, al Ayuntamiento de Málaga, a fin de que las mismas se pusiesen, en régimen





OFICINA DEL DERECHO A LA VIVIENDA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA

Informe (Bimensual - enero 2017) remitido al CR del IMV de Febrero/2017.

de alquiler, a disposición de familias que se hallan en situación de especial vulnerabilidad, y en la que la expresada entidad de crédito se comprometió a que, en un plazo breve, daría respuesta detallada, a las cuestiones que, en relación con dicha pretensión, le fueron planteadas, y después de haberle recordado, a dicha entidad de crédito, mediante varios correos electrónicos, que aún no había dado la respuesta detallada a que se había comprometido respecto de dichas cuestiones, esta Oficina recibió, en fecha 23/09/2016, correo electrónico, de la referida entidad, disculpándose por el retraso, y manifestando que, con carácter urgente recabaría información y se pondría en contacto.

- **El día 28 de octubre de 2016 se ha celebrado nueva reunión, con el Director de Zona de Andalucía Oriental de Bankia**, y a la que asistieron, además de D^a Isabel Jiménez Santaella, Concejala del Excmo. Ayuntamiento de Málaga del Grupo Municipal MÁLAGA AHORA, el Director de la ODV, y la Coordinadora (en funciones) de dicha Oficina. En dicha reunión se le reiteró, al citado Director de Zona de Bankia, que se había comprometido a darnos respuesta, en un plazo breve, a las cuestiones que se le plantearon en la citada reunión de fecha 06 de junio de 2016, a lo que el referido Director de Zona de Bankia respondió, que Bankia, S.A. traspasó la mayoría de sus viviendas a la Sareb, por lo que para tratar de ver la medida en la que Bankia puede colaborar, respecto a dicha pretensión y las cuestiones conexas con la misma, era necesario concertar una reunión, en la que estuviese presente, también, por parte de Bankia, el Director de Responsabilidad Social Corporativa de esa entidad de crédito, por lo que dicho Director de zona de Bankia se comprometió en concertar, en breve, con el Director de esta ODV, una cita para una nueva reunión a la que asista también el Director de Responsabilidad Social Corporativa de esa entidad de crédito.
- **Hasta la fecha dicha entidad bancaria no ha dado fecha para que se pueda concertar dicha reunión, pero con fecha de 20 de diciembre de 2016, la Técnico Comercial de la Dirección de zona de Andalucía Oriental de Bankia manifestó, a esta Oficina, mediante correo electrónico, entre otros extremos que,** “Respecto a los inmuebles destinados a alquiler social en Málaga, por una parte te indico que a día de hoy no tenemos stock alguno y por otra parte que desde Bankia actualmente la gestión de los mismos se realiza desde el ámbito de las comunidades autónomas, en nuestro caso a través del organismo correspondiente de la Junta de Andalucía”.

Se han efectuado, asimismo, otros contactos, a dichos efectos, con el Banco Popular Español, S.A., y hay perspectivas de que, próximamente, también se contactará, a tales efectos, con UNICAJA.

III.- Esta Oficina (ODV) se ha puesto en contacto, mediante cartas, remitidas vía correo electrónico, con quince asociaciones que a continuación se relacionan (que comprenden las 13 que ya fueron mencionadas en el Informe Bimensual-noviembre 2016, más otras 2), con el objeto de invitarles a colaborar a que familias en situación o riesgo de exclusión social, y solicitantes de la ayuda regulada en el “Plan de Ayudas al acceso a una vivienda de alquiler a familias en situación o riesgo de exclusión





OFICINA DEL DERECHO A LA VIVIENDA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA

Informe (Bimensual - enero 2017) remitido al CR del IMV de Febrero/2017.

social", puedan hallar, con mayor facilidad, viviendas en alquiler. Dichas asociaciones son las siguientes:

1. ASOCIACIÓN CODEPRO (ASOCIACIÓN PARA LA COOPERACIÓN, EL DESARROLLO Y LA PROMOCIÓN).
2. PLATAFORMA PARA LA PROMOCIÓN DEL VOLUNTARIADO MÁLAGA.
3. ASOCIACIÓN ARRABAL - AID, ENTIDAD SOCIAL POR EL EMPLEO.
4. CÁRITAS DIOCESANA DE MÁLAGA.
5. ASOCIACIÓN AMFREMAR (AMIGOS MALAGUEÑOS DE FAMILIAS DE REHABILITADOS Y MARGINADOS).
6. ASOCIACIÓN MOVIMIENTO CONTRA LA INTOLERANCIA.
7. ASOCIACIÓN INTEGRACIÓN PARA LA VIDA.
8. ASOCIACIÓN INICIATIVA INTERNACIONAL JOVEN.
9. ASOCIACIÓN ALTAMAR EDUCACIÓN Y FAMILIA.
10. ASOCIACIÓN DEPORTISTAS MALAGUEÑOS SOLIDARIOS.
11. ASOCIACIÓN LOS ÁNGELES MALAGUEÑOS DE LA NOCHE.
12. FUNDACIÓN BENÉFICO ASISTENCIAL CORINTO.
13. FUNDACIÓN MARCELINO CHAMPAGNAT.
- 14. ASOCIACIÓN MÁLAGA AQUÍ ESTOY.**
- 15. ASOCIACIÓN MÁLAGA ACOGE.**

La remisión de dichos correos a las referidas Asociaciones ha empezado a dar resultados, puesto que, tres de ellas ya han manifestado su voluntad de cooperar, en el sentido más arriba expresado, con esta Oficina. Dichas tres asociaciones son las siguientes:

Instituto Municipal
de la Vivienda



ISO 9001 - 2008
Nº FS 554652

- ASOCIACIÓN CODEPRO (ASOCIACIÓN PARA LA COOPERACIÓN, EL DESARROLLO Y LA PROMOCIÓN).
- ASOCIACIÓN AMFREMAR (AMIGOS MALAGUEÑOS DE FAMILIAS DE REHABILITADOS Y MARGINADOS).
- ASOCIACIÓN MÁLAGA AQUÍ ESTOY.

IV.- Que, independientemente de que la Oficina del Derecho a la Vivienda (ODV) y los **Servicios Sociales Municipales**, están en continuo contacto, respecto a los protocolos de actuación en relación con las familias en situación o riesgo de exclusión social, se ha mantenido reunión, en fecha 19 de enero de 2017, entre personal del Área de Derechos Sociales de este Ayuntamiento (la Jefa del Servicio de Acción Comunitaria y Dependencia y 1 Trabajadora Social), y personal de esta Oficina (las 3 Trabajadoras Sociales y la Coordinadora, en funciones). La referida reunión versó sobre la valoración de las situaciones de necesidad urgente de vivienda.



OFICINA DEL DERECHO A LA VIVIENDA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA

Informe (Bimensual - enero 2017) remitido al CR del IMV de Febrero/2017.

V.- Que, con el fin de atender solicitud de información que fue realizada en la Comisión de seguimiento de la Oficina del Derecho a la Vivienda (ODV) del Excmo. Ayuntamiento de Málaga celebrada el 18 de octubre de 2016, esta Oficina requirió, al Organismo Autónomo de Gestión Tributaria del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, por medio de escrito, que fue recibido, por dicho Organismo, en fecha 10/11/2016, con objeto de que, en la medida de lo viable, este último informase acerca de los extremos seguidamente citados, con objeto de que dicha información fuese aportada, por esta Oficina (ODV), en la próxima sesión que la referida Comisión celebre. Los extremos sobre los que se requirió información son los siguientes:

- 1) Número de viviendas, ubicadas en el término de la ciudad de Málaga, y que conste, a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI), que son propiedad de entidades de crédito.
- 2) En el supuesto de que todas o alguna de dichas entidades no estuviesen al corriente en el pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI), interesamos que, por ese Organismo Autónomo de Gestión Tributaria, se nos indicase, cuántos procedimientos, con motivo de dicho impago, se han incoado, y cuántos de ellos se hallan en vía de apremio.

Que, recientemente, el mencionado Organismo Autónomo de Gestión Tributaria ha enviado información, en respuesta al expresado requerimiento que le fue efectuado, respuesta de cuyo contenido el Director de la ODV dará conocimiento, a la Comisión de Seguimiento de esta ODV, en la sesión n.º 1/2017 de dicha Comisión, que está previsto que se celebre el día 7 de febrero de 2017, y cuyo Orden del día es el siguiente:

- 1) Aprobación del Acta de la Sesión anterior de la Comisión.
- 2) Dación de cuentas de la actividad de la Oficina del Derecho a la Vivienda desde la celebración de la última sesión de la Comisión de Seguimiento.
- 3) Propuesta de Intervención de la Oficina del Derecho a la Vivienda en relación a la atención a las personas afectadas por las cláusulas suelo en sus créditos hipotecarios.
- 4) Ruegos y preguntas.

VI.- Que esta Oficina -ODV- (en la que quedó integrada, en el año 2015, la Oficina de Intermediación Hipotecaria del Excmo. Ayuntamiento de Málaga que había sido creada en el año 2012), ya venía asesorando, a los afectados por Cláusulas Suelo, en relación con la eliminación de las mismas.

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, **el Real**





OFICINA DEL DERECHO A LA VIVIENDA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA

Informe (Bimensual - enero 2017) remitido al CR del IMV de Febrero/2017.

Decreto-ley 1/2017, de 20 de enero, de medidas urgentes de protección de consumidores en materia de cláusulas suelo, 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 contenidas en contratos de préstamo o crédito garantizados con hipoteca inmobiliaria.

Que, a partir de la publicación de dicho Real Decreto-ley (BOE 21/01/2017), más de un centenar de personas afectadas por las cláusulas suelo se han puesto en contacto telefónico para solicitar cita con esta Oficina (ODV), la cual ya está asesorando en todo lo relativo a la aplicación del expresado procedimiento extrajudicial en relación con las cláusulas suelo.

Que, dado que el 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 Ilmo. 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 Ilmo. Colegio de Abogados, a fin de, en su caso, suscribir, adenda a dicho Convenio, que concrete la forma en la que dichas partes colaborarían, al respecto. Para llevar a cabo tal concreción, está prevista reunión, entre personal de esta ODV, y el Ilmo. Decano del Ilmo. Colegio de Abogados de Málaga, el día 13 de febrero de 2017.

Instituto Municipal
de la Vivienda



ISO 9001 - 2008
Nº FS 554652

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.

Asimismo, a través de la propia actividad intermediadora de esta ODV, con entidades de crédito, inmobiliarias, asociaciones..., se ha dado a conocer también, lo relativo al citado "Plan de Ayudas al acceso a una vivienda de alquiler a familias en situación o riesgo de exclusión social", enmarcándose en dicha actividad de difusión del Plan, las **cartas remitidas a las asociaciones** a las que se ha hecho mención en el apartado III del presente Informe.

Tras la mencionada publicación del Real Decreto-Ley 1/2017, de 20 de enero, de medidas urgentes de protección de consumidores en materia de cláusulas suelo, esta Oficina ha publicado en el apartado denominado "Cláusulas suelo" de la Sección, correspondiente a esta ODV, de la web del IMV:



OFICINA DEL DERECHO A LA VIVIENDA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA

Informe (Bimensual - enero 2017) remitido al CR del IMV de Febrero/2017.

- La sentencia TJUE, de fecha 21/12/2016, sobre la retroactividad de los efectos restitutorios de la declaración de nulidad de las cláusulas suelo.
- El citado Real Decreto-Ley 1/2017, de 20 de enero, regulador, entre otros extremos, del **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 contenidas en contratos de préstamo o crédito garantizados con hipoteca inmobiliaria.**
- Síntesis informativa, elaborada, esencialmente, por la Coordinadora, en funciones, de esta Oficina, respecto del contenido del expresado Real Decreto Ley.
- Modelo, que facilita esta ODV, para la reclamación de la devolución de cantidades indebidamente satisfechas en aplicación de cláusulas suelo.

Esta ODV, asimismo, también tiene previsto publicar, en el apartado denominado "Cláusulas suelo" de la Sección, correspondiente a esta ODV, de la web del IMV, cualquier otra información, o herramienta informática, al respecto, que resulte de interés (simuladores de cálculo, etc...).

Esta Oficina, asimismo, desde octubre del año pasado a Enero/2017, ha intensificado su 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".

Instituto Municipal
de la Vivienda



ISO 9001 - 2008
Nº FS 554652

Málaga a 1 de febrero de 2017.

La Coordinadora (en funciones)
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.