



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

Informe (Bimensual - septiembre 2017) remitido al CR del IMV de Octubre/2017.

INFORME (BIMENSUAL – SEPTIEMBRE 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 – julio 2017.

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

- **Que, con la finalidad de que el contenido del Plan Municipal de Vivienda, Rehabilitación y Suelo del Municipio de Málaga 2014-2023 se coordine y se adecue con lo establecido en el Art 7.2.a) 2.º del Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020, se va a proceder, entre otras actuaciones, a la elaboración de un diagnóstico del parque residencial de la ciudad de Málaga, comprendido por viviendas vacías o en desuso y análisis etario o antigüedad del mismo.**
- **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



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

Informe (Bimensual - septiembre 2017) remitido al CR del IMV de Octubre/2017.

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 se prevé elevar Propuesta, al Consejo Rector del IMV, en la sesión a celebrar en octubre/2017, de aprobar la firma de un Convenio de Colaboración entre el Instituto Municipal de la Vivienda (IMV) del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, CaixaBank, SA, BuildingCenter, SAU. Mediante la suscripción de dicho Convenio, entre otros extremos:

- BuildingCenter, S.A.U. se comprometería a ceder, a dicho IMV, el usufructo temporal de doce 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, por cada una de las viviendas que se cedan.

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 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



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

Informe (Bimensual - septiembre 2017) remitido al CR del IMV de Octubre/2017.

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 30/09/2017, esta ODV ha realizado, aproximadamente, ciento cincuenta 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 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, ha enviado borradores (el último de ellos con la 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 la consideración de tales borradores (hoy en día, sólo del último borrador) por dicho Ilustre Colegio.

Que esta ODV, actualmente, está a la espera de la respuesta de ese Ilustre Colegio al último de dichos borradores de Adenda elaborado 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.



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

Informe (Bimensual - septiembre 2017) remitido al CR del IMV de Octubre/2017.

IV.- 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, continua, 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.

V.-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 02 de octubre 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.