



Informe (Bimensual-ENERO 2024) para su remisión a la próxima sesión del Consejo Rector del IMV.

INFORME (Bimensual-ENERO 2024) ACERCA DE LAS ACTUACIONES REALIZADAS, POR PARTE DE ESTA ODV, EN RELACIÓN CON SUS FINES Y COMETIDOS.

La actividad de esta Oficina Municipal por el Derecho a la Vivienda (ODV), desde la emisión del Informe Bimensual-Noviembre 2023, la podemos sintetizar, en la forma siguiente:

1 El día 21 de enero de 2024, se conmemoró el “Día Europeo de la Mediación”, celebrando el **Grupo de Trabajo Mediación Málaga (GTMM)**, *integrado por profesionales en el ámbito de la mediación del Ayuntamiento de Málaga, Junta de Andalucía, Diputación de Málaga, UMA, UNED, Universidad Internacional de Andalucía, Colegios Profesionales y Asociaciones de Mediadores, un acto público, el día 19 de enero de 2024*, en la sede del Colegio de la Abogacía de Málaga, y **al que asistió personal de esta ODV (la Jefa de Sección de esta ODV)**. Dicho acto se inició con una breve intervención de los representantes de las 3 Instituciones: Diputación de Málaga, Junta de Andalucía y Ayuntamiento de Málaga, con la intervención del Excmo. Sr. Alcalde de Málaga, D. Francisco de la Torre Prados. A continuación, se nombró miembro de honor de dicho Grupo de Trabajo (GTMM), al Presidente de la Junta de Andalucía, Excmo. Sr. D. Juan Manuel Moreno Bonilla, por su "contribución y compromiso con el fomento de la mediación". La viceconsejera de Justicia, Administración Local y Función Pública fue la encargada de recoger en su nombre la placa conmemorativa concedida con este reconocimiento, proyectándose, también, un video de agradecimiento enviado por el Presidente de la Junta de Andalucía. En síntesis, en dicho video, el Presidente agradeció dicho nombramiento, puso de manifiesto el convencimiento que tiene el Gobierno que preside de que la mediación es clave para la resolución de conflictos, y puso en valor las diferentes medidas que la Consejería de Justicia, Administración Local y Función Pública está poniendo en marcha para impulsar la mediación. Así recordó, que Andalucía era ya la primera comunidad autónoma que había incluido la mediación en el servicio de Justicia Gratuita, y que esa misma semana había sido aprobado en el Consejo de Gobierno la creación de un Registro de Mediadores y un Consejo Asesor.

La viceconsejera de Justicia, asimismo, puso de manifiesto que:

- La mediación es una de las prioridades de la Consejería de Justicia, y que ha apostado por fomentar la cultura del acuerdo para reducir la elevada tasa de litigiosidad existente en Andalucía.



Informe (Bimensual-ENERO 2024) para su remisión a la próxima sesión del Consejo Rector del IMV.

- Desde el 1 de enero, los andaluces pueden solicitar la asistencia profesional de un abogado de oficio para alcanzar un acuerdo extrajudicial, y que Andalucía es la primera comunidad autónoma que incluye la mediación entre los servicios cubiertos por el sistema de Justicia Gratuita, para quienes carecen de recursos económicos. Asimismo, añadió que la nueva Orden de módulos y bases que regula las retribuciones de los abogados y procuradores de oficio incluye, de forma pionera, la compensación económica para los profesionales que asistan a ciudadanos en procesos de mediación y logren alcanzar acuerdos.
- La Consejería de Justicia cuenta con Puntos de Información para la Mediación en Andalucía (PIMA) en las sedes judiciales de las ocho capitales, y en la provincia de Málaga también en los juzgados de Marbella, donde cualquier ciudadano puede recibir orientación sobre cómo iniciar un proceso de mediación, y a los que los juzgados pueden derivar a las partes, en conflictos que consideren que pueden resolverse por esta vía.
- La Consejería de Justicia colabora con entidades como las Cámaras de Comercio para la mediación en el ámbito mercantil, y este año se pondrá en marcha un servicio de mediación penal intrajudicial para adultos, que ya existe para los menores infractores, comenzando por los delitos leves.

2 La ODV ha seguido prestando (esencialmente, en ASUNTOS HIPOTECARIOS, de ALQUILERES y de OCUPACIONES IRREGULARES) los servicios, de información y orientación, de atención social, y de asesoramiento jurídico y, en su caso, de intermediación, habiéndose concretado la realización de dichos servicios en la forma siguiente:

2.1 EL SERVICIO DE INFORMACIÓN Y ORIENTACIÓN:

Esta ODV ha proporcionado dicho servicio de Información y Orientación, especialmente:

- ❖ **Sobre algunas de las medidas aprobadas en materia de vivienda:**
 - **Suspensión de los lanzamientos sobre viviendas habituales de colectivos especialmente vulnerables, con sujeción al Artículo 1 de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.**

Informe (Bimensual-ENERO 2024) para su remisión a la próxima sesión del Consejo Rector del IMV.

- **Suspensión de los procedimientos de desahucio, y de los lanzamientos,** conforme a lo dispuesto en los artículos 1 y 1 bis del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo.
 - **Derecho a solicitar compensación** (con base en lo preceptuado en la *Disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 37/2020, de 22 de diciembre, en relación con el Artículo 3 del Real Decreto 401/2021, de 8 de junio*), **por parte de los arrendadores y propietarios de las viviendas, afectados por dicha suspensión,** prevista en los artículos 1 y 1 bis del indicado Real Decreto-ley 11/2020.
 - **Limitación extraordinaria de la actualización anual de la renta de los contratos de arrendamiento de vivienda,** sujetos a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, y ello según lo dispuesto en el Real Decreto-ley 6/2022, de 29 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes en el marco del Plan Nacional de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la guerra en Ucrania.
 - **Prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual,** sujetos a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.
 - **Medidas de refuerzo de la protección de deudores hipotecarios,** establecidas, en el Real Decreto-ley 19/2022, de 22 de noviembre, por el que se establece un Código de Buenas Prácticas para aliviar la subida de los tipos de interés en préstamos hipotecarios sobre vivienda habitual, se modifica el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, y se adoptan otras medidas estructurales para la mejora del mercado de préstamos hipotecarios, en la Resolución de 23 de noviembre de 2022, de la Secretaría de Estado de Economía y Apoyo a la Empresa, por la que se publica el Acuerdo del Consejo de Ministros de 22 de noviembre de 2022, por el que se aprueba el Código de Buenas Prácticas de medidas urgentes para deudores hipotecarios en riesgo de vulnerabilidad, así como en la Resolución de 27 de diciembre de 2023, de la Secretaría de Estado de Economía y Apoyo a la Empresa por la que se publica el Acuerdo del Consejo de Ministros de 27 de diciembre de 2023, por el que se modifica el Código de Buenas Prácticas de medidas urgentes para deudores hipotecarios en riesgo de vulnerabilidad.
- ❖ **Sobre las novedades relevantes** (*modificaciones de la Ley de Arrendamientos Urbanos y del procedimiento de desahucio; incentivos y desincentivos fiscales; derecho a recibir una información mínima, la persona interesada en la compra o arrendamiento de una vivienda que se encuentre en oferta...*) **y medidas en materia de vivienda, contenidas en la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda,** la cual entró en vigor el 26 de mayo de 2023, tras su publicación el 25 de mayo de 2023 en el Boletín Oficial del Estado.

Informe (Bimensual-ENERO 2024) para su remisión a la próxima sesión del Consejo Rector del IMV.

- ❖ **Sobre las vías para acceder a la tenencia de una vivienda protegida, en el municipio de Málaga.**
- ❖ **Sobre el PLAN DE AYUDAS AL ACCESO A UNA VIVIENDA DE ALQUILER, A FAMILIAS EN SITUACIÓN DE EXCLUSIÓN SOCIAL Y NECESIDAD URGENTE DE VIVIENDA (PAA-5), Plan este que es gestionado por el IMV, y **que, mediante acuerdo del Consejo Rector del IMV, de fecha 15 de diciembre de 2023, se ha ampliado, su vigencia hasta el 31 de diciembre de 2027, y su dotación presupuestaria.****

Asimismo, se ha informado y se ha orientado, respecto de otras ayudas públicas al alquiler, y sobre otros tipos de ayudas, que pudieran ser de interés para la persona.

2.2 EL SERVICIO DE ATENCIÓN SOCIAL:

Servicio de atención social prestado por Trabajadoras Sociales de la ODV, que se materializa, entre otras actuaciones:

- *En la emisión, por Trabajadoras Sociales de esta ODV y del Área de Derechos Sociales (ADS) del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, de forma conjunta, de Informes Sociales de valoración de la situación o riesgo de exclusión social y de la necesidad urgente de vivienda, a efectos de la Ordenanza **FRES** (Ordenanza por la que se regula el procedimiento de adjudicación de viviendas protegidas en alquiler a unidades familiares o de convivencia en situación o riesgo de exclusión social). Informes que son luego remitidos al Comité FRES (Comité de Selección de familias en Situación o Riesgo de exclusión social).*
- *En la valoración de la situación de exclusión social y necesidad urgente de vivienda, de las unidades familiares o de convivencia, a efectos del referido **PAA-5**.*
- *Y en la Coordinación de esta ODV, con el Servicio de Emergencia Social (**SES**) del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, en aquellos supuestos en los que, teniendo las personas señalado lanzamiento judicial o administrativo de su vivienda, la ODV le efectúa comunicación a ese Servicio de Emergencia, a fin de que, si resulta procedente, éste asista a las indicadas personas en dichos lanzamientos. La indicada comunicación de la ODV, mediante la que se recaba la asistencia del SES, puede venir originada, por la solicitud de dicho Servicio de Emergencia realizada, a la ODV, por la propia persona afectada por el lanzamiento; como consecuencia de comunicación recibida, por esta ODV, del Juzgado o de una Comisión Judicial; o a instancias del Servicio de Gestión del Parque Inmobiliario en Alquiler (SGPIA) del IMV.*

2.3 EL SERVICIO DE ASESORAMIENTO JURÍDICO y, en su caso, DE INTERMEDIACIÓN, primordialmente, en:

- **En asuntos de arrendamientos** referentes a: Dificultades o falta de pago de las rentas de alquiler; expiración del plazo de duración del contrato...
- **En asuntos hipotecarios** sobre: Dificultades o falta de pago de las cuotas del préstamo hipotecario, formalizado para la adquisición de vivienda habitual; estipulación en el contrato de préstamo hipotecario de posibles cláusulas abusivas: Cláusulas suelo...
- **Y en asuntos de ocupaciones irregulares** (ocupaciones de viviendas sin título legal habilitante para ello).

El citado servicio de intermediación tiene como objetivo el que esta ODV medie entre las partes en conflicto, con el fin de que se pueda llegar a una solución consensuada del mismo, que posibilite que la persona solicitante del servicio continúe en su vivienda habitual, y no la pierda, o bien, en el supuesto de que la pérdida de esa vivienda sea inevitable, conseguir, si procede, que se demore, temporalmente, dicha pérdida, mientras se busca a la indicada persona una posible solución habitacional alternativa.

Dicho servicio de intermediación se lleva a cabo, fundamentalmente, con las entidades financieras, las SOCIMI, Fondos y otros tipos de entidades, así como con arrendadores y propietarios (personas físicas) y administradores de fincas.

Este IMV (entidad pública de vivienda), como parte actora, en los casos de los números 1º, 2º, 4º y 7º del apartado 1 del art. 250 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil (LEC), en el supuesto de que el inmueble objeto de demanda constituya vivienda habitual de la persona ocupante, y esta última se halle en situación de vulnerabilidad económica, está instando a esta Oficina-ODV [como servicio específico de intermediación del propio IMV], para que, con base en lo preceptuado en la disposición final quinta de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, mediante la que se añade el apartado 7, al artículo 439 de la LEC, lleve a cabo las correspondientes actuaciones de intermediación, y así el IMV (parte actora) pueda acreditar que se ha sometido a procedimiento de intermediación, como requisito para la admisión de la correspondiente demanda que pretenda la recuperación de la posesión de la finca, en los indicados casos de los números 1º, 2º, 4º y 7º del apartado 1 del artículo 250 de la LEC.

Informe (Bimensual-ENERO 2024) para su remisión a la próxima sesión del Consejo Rector del IMV.

3 La ODV ha seguido recibiendo Comunicaciones procedentes de los Órganos judiciales, relativas a procedimientos judiciales que pueden conllevar el desalojo y lanzamiento de los ocupantes de las viviendas.

4 La ODV ha continuado realizando seguimiento del resultado de dichos lanzamientos de vivienda.

5 Esta Oficina (ODV), dentro de sus funciones, ha seguido manteniendo una estrecha colaboración con personal del Área de Derechos Sociales (ADS) del Excmo. Ayuntamiento de Málaga.

Dicha colaboración, esencialmente, se ha concretado:

- *En la emisión, por Trabajadoras Sociales de esta ODV y del Área de Derechos Sociales (ADS) del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, de forma conjunta, de los citados Informes Sociales de valoración, a efectos de la referida Ordenanza FRES.*
- *En la continua y fluida comunicación y coordinación de la ODV, con los distintos Centros de Servicios Sociales Comunitarios del Excmo. Ayuntamiento de Málaga.*
- *En el mantenimiento de la ODV, con personal de la citada Área de Derecho Sociales (ADS), de continuos contactos, especialmente, en relación con las comunicaciones, que se reciben de los Juzgados de Málaga, a efectos de la aportación, en su caso, a tales Juzgados, de los correspondientes informes de vulnerabilidad.*
- *Y, asimismo, en la referida Coordinación de esta ODV, con el Servicio de Emergencia Social (SES) del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, respecto a los lanzamientos judiciales o administrativos señalados.*

6 Esta Oficina (ODV):

- Ha elaborado el presente Informe (Bimensual-ENERO 2024) sobre sus actuaciones, el cual, una vez dada cuenta de este al Consejo Rector del



Informe (Bimensual-ENERO 2024) para su remisión a la próxima sesión del Consejo Rector del IMV.

IMV, será publicado en la web de dicho Instituto, en la sección dedicada a la Oficina Municipal por el Derecho a la Vivienda (ODV), y ello, para dar publicidad a tal Informe, por transparencia, y a fin de facilitar el seguimiento de las actividades de esta ODV.

- Ha continuado dando publicidad, en la Sección de la web del IMV, a enlaces de interés como el del Programa de Ayudas al Acceso a una Vivienda de Alquiler a Familias en Situación de Exclusión Social y Necesidad Urgente de Vivienda **(PAA-5)**. Plan este que es gestionado por el IMV.

Málaga, a la fecha de la firma electrónica.

Jefa de Sección de la Oficina Municipal por el Derecho a la Vivienda (ODV), c.s.,
del Servicio de Gestión del Parque Inmobiliario en Alquiler
Instituto Municipal de la Vivienda,
la Rehabilitación y la Regeneración Urbana (IMV)
Fdo.: Francisca García Jiménez.

Director-Gerente
del IMV
Fdo.: José María López Cerezo.