



Informe (Bimensual – mayo 2022) para su remisión a la próxima sesión del CR del IMVRRU.

INFORME (BIMENSUAL-MAYO 2022) 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-Marzo 2022, la podemos sintetizar, en la forma siguiente:

1 Personal de esta Oficina Municipal por el Derecho a la Vivienda (el Licenciado en Derecho y la Jefa de Sección de la ODV) asistieron, presencialmente, los días 19 y 20 de mayo de 2022, al **1^{er} Congreso de Ocupación Ilegal**, el cual, organizado conjuntamente por el Ilustre Colegio de Abogados de Málaga, el Ilustre Colegio de la Abogacía de Barcelona y el Ilustre Colegio de Abogados de Mataró, tuvo lugar en la sede colegial malagueña. El acto de inauguración estuvo presidido por la Ministra de Justicia doña María Pilar Llop Cuenca.

En dicho Congreso se celebraron un total de ocho mesas redondas, conformadas por profesionales y expertos en distintas áreas relacionadas con la materia objeto del indicado Congreso (magistrados, abogados, fiscales, alcalde, catedráticos de Universidad, representantes de las fuerzas de seguridad, así como de la Asociación de Promotores de Cataluña, de la Confederación Nacional de Constructores, de Asociación de vecinos, entre otros).

El Director-Gerente de este Instituto fue uno de los ponentes en la Mesa Redonda: “OCUPACIÓN DE VIVIENDA PÚBLICA”.



Informe (Bimensual – mayo 2022) para su remisión a la próxima sesión del CR del IMVRRU.

En dicho Congreso **se expuso la problemática de la ocupación ilegal o delincencial de inmuebles en España, desde todas las perspectivas: legal, política, social, económica y de seguridad, abordándose, entre otros, temas como:** El derecho a la vivienda versus derecho a la propiedad privada; problemas prácticos de la ocupación: Comunidades de Propietarios, impacto social y posibles actuaciones de los Ayuntamientos; tratamiento de la ocupación ilegal de inmuebles en la jurisdicción civil; análisis práctico de supuestos de ocupación en la jurisdicción penal; acciones penales frente a la ocupación, tratamiento de las ocupaciones delincenciales y mafiosas, medidas cautelares en el orden penal; impacto de la ocupación en la inversión, y ocupación de la vivienda de nueva construcción; **ocupación de vivienda pública**; Fuerzas de Seguridad: Primeras actuaciones tras la noticia criminis.

Instituto Municipal
de la Vivienda



ISO 9001 - 2008
Nº FS 554652

En el marco de dicho Congreso, se hizo distinción entre las ocupaciones derivadas de situaciones de vulnerabilidad social, y aquellas que tienen un carácter delincencial y, asimismo, se defendió el derecho a un vivienda digna, tanto para quienes no la tienen, por encontrarse en circunstancias de exclusión social, como para quienes cuenta con vivienda, pero se ven privada de ella, como consecuencia de su ocupación.

Entre una de las conclusiones que se han extraído del indicado Congreso, se halla la de la necesidad urgente de instar un cambio normativo frente a la **ocupación delincencial**, para poder disponer de una medida cautelar inmediata, en la vía penal, que permita, sin necesidad de prestar caución, el desalojo de la persona que ocupa ilegalmente una vivienda (*sin título jurídico previo que legitime su ocupación*), contra la voluntad de su propietario.



Informe (Bimensual – mayo 2022) para su remisión a la próxima sesión del CR del IMVRRU.

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 urgentes aprobadas por el Gobierno, 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.
 - Suspensión de los procedimientos de desahucio, y de los lanzamientos, con sujeción a lo dispuesto en el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo.
 - 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 preceptuado 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.
- **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 IMVRRU.
- **Sobre el Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025.**

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, atendiendo a su situación concreta.



Informe (Bimensual – mayo 2022) para su remisión a la próxima sesión del CR del IMVRRU.

2.2 EL SERVICIO DE ATENCIÓN SOCIAL:

Servicio de atención social prestado por las 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 los 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 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 la vivienda, y habiendo solicitado las mismas la asistencia del expresado Servicio de Emergencia, o bien como consecuencia de comunicación recibida de los Juzgados, la ODV le efectúa comunicación a dicho SES, a fin de que, si resulta procedente, el referido Servicio de Emergencia asista a dichas personas.

Instituto Municipal
de la Vivienda



ISO 9001 - 2008
Nº FS 554652

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



Informe (Bimensual – mayo 2022) para su remisión a la próxima sesión del CR del IMVRRU.

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.

3 La ODV ha seguido recibiendo Comunicaciones procedentes de los Órganos judiciales, relativas a procedimientos judiciales que conllevan el 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 el Área de Derechos Sociales (ADS) del Excmo. Ayuntamiento de Málaga.

Dicha colaboración, entre otros extremos, 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.*
- *En el mantenimiento de la ODV, con 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.*



Informe (Bimensual – mayo 2022) para su remisión a la próxima sesión del CR del IMVRRU.

- Y en la citada *Coordinación de esta ODV, con el Servicio de Emergencia Social (SES) del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, a efectos de lanzamientos judiciales o administrativos señalados.*

6 Esta Oficina (ODV):

- Ha seguido elaborando informes sobre sus actuaciones, los cuales, una vez dada cuenta de estos al Consejo Rector de este Instituto, son publicados en la web del IMVRRU, en la sección dedicada a la Oficina Municipal por el Derecho a la Vivienda (ODV), y ello, por transparencia, y a fin de, facilitar el seguimiento de tales actuaciones, y dar publicidad a dichos Informes.
- Ha continuado dando publicidad, *en su Sección de la web del IMVRRU*, a enlaces de interés como el del BOP Programa de Ayudas al Acceso a una Vivienda de Alquiler a Familias en Situación de Exclusión Social y Necesidad Urgente de Vivienda (PAA-5).

Málaga, a la fecha de la firma electrónica.

Instituto Municipal
de la Vivienda



ISO 9001 - 2008
Nº FS 554652

**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 (IMVRRU)**

Fdo.: Francisca García Jiménez.

**Director-Gerente
del IMVRRU**

Fdo.: José María López Cerezo.