



21 MAYO 2013

SALIDA

Nº Orden:

Nº Doc:

298335



ASUNTO: INFORME SOBRE EL GRADO DE CUMPLIMIENTO DEL DICTAMEN DEL CONSEJO SOCIAL APROBADO EN SESIÓN ORDINARIA DE 19 DE NOVIEMBRE DE 2012 RELATIVO A INTERMEDIACIÓN HIPOTECARIA Y DESAHUCIOS.-

En relación a la petición realizada por algunos miembros de la Asamblea del Consejo Social en sesión de 8 de abril de 2013, sobre información relativa al grado de cumplimiento de las medidas contenidas en el Dictamen del Consejo Social de 19 de noviembre de 2012, sobre intermediación hipotecaria y desahucios, en virtud de las facultades establecidas en el art. 26.d) del Reglamento Orgánico del Consejo Social, se transcribe el informe elaborado por la unidad administrativa de apoyo al Consejo Social, dependiente del Área de Participación Ciudadana, del siguiente tenor literal:

“ En relación a la petición de información sobre el cumplimiento de las medidas contenidas en el Dictamen del Consejo Social de 19 de noviembre de 2012, relativo a intermediación hipotecaria y desahucios, se informa de las gestiones realizadas para el cumplimiento y efectividad de cada una de las medidas que se contienen en dicho Dictamen:

1.- Instar al Comité de Valoración de adjudicaciones del Instituto Municipal de la Vivienda que se tenga en cuenta como beneficiarios de adjudicación de Viviendas de Protección Oficial entre el colectivo de personas en riesgo de exclusión, al colectivo de deudores hipotecarios incluidos en el umbral de exclusión, que hayan sido desahuciados de sus viviendas habituales.

Se dio traslado del Dictamen que fue recibido por el IMV el 8 de enero de 2013.

El día 9 de abril se solicita información al IMV sobre el grado de cumplimiento del Dictamen.

El día 16 de abril de 2013, se contesta por el Gerente del IMV que ya se venía haciendo y ya se ha tenido en consideración ésta petición.

2.- Instar al Área de Promoción Empresarial y Empleo, negociado de Junta Arbitral de Consumo a que potencie y consolide un servicio de mediación y/o arbitraje en materia de ejecuciones hipotecarias.

Se creó la Oficina de Intermediación Hipotecaria del Ayuntamiento de Málaga en noviembre de 2012, dependiente de la Sección de Consumo, Servicio de Sanidad del Área de Comercio y Vía Pública del Ayuntamiento de Málaga, sita en Paseo



Antonio Machado 12, torre B), 6ª planta, que se coordina con las Áreas de Derechos Sociales, Participación Ciudadana, Inmigración y Cooperación al Desarrollo así como de Ordenación del Territorio y Vivienda que cuenta con la atención especializada en aspectos legales de juristas del IMV que informan a los ciudadanos sobre la documentación hipotecaria que les aportan, si es necesario intermedia con las entidades de crédito, y en el supuesto de que el caso esté ya judicializado, lo remiten al Colegio de Abogados, que por medio de sus Letrados da la mejor atención posible en el ámbito judicial.

La actividad registrada en la Oficina hasta el día 2 de mayo de 2013 presenta la siguiente estadística:

DATOS ACUMULADOS DE PERSONAS ATENDIDAS DESDE EL 21 DE NOVIEMBRE DE 2012 AL 2 DE MAYO DE 2013 OFICINA MEDACIÓN HIPOTECARIA AYTO. MÁLAGA

TOTAL:	276	% SOBRE EL TOTAL
HOMBRES	137	49,64
MUJERES	139	50,36
FAMILIA NUMEROSA	22	7,97
FAMILIA ESTRUCTURADA	171	61,96
FAMILIA MONOPARENTAL	66	23,91
SOLTEROS/VIUDOS SIN HIJOS	41	14,86
JÓVENES (HASTA 35 AÑOS)	73	26,45
MEDIANA EDAD (DE 36 A 65 AÑOS)	196	71,01
TERCERA EDAD	7	2,54
DESEMPLEADOS	188	68,12
EN ACTIVO A MEDIA JORNADA	19	6,88
AUTÓNOMOS	6	2,17
EN ACTIVO JORNADA COMPLETA	34	12,32
PENSIONISTAS	29	10,51
ESPAÑOLES	252	91,30
EUROPEOS	1	0,36
PAÍSES DEL ESTE	5	1,81
SUDAMERICANOS	8	2,90
MARROQUÍES	10	3,62
DERIVADOS AL COLEGIO DE ABOGADOS	68	24,64



3.- Solicitar al Congreso de los Diputados que promueva una proposición de ley, y al Gobierno un Proyecto de Ley para la reforma de la legislación procesal, hipotecaria y tributaria, en los siguientes términos:

1.- Incluir entre las causas de oposición en el procedimiento de embargo o ejecución hipotecaria de vivienda habitual, la existencia de cláusulas nulas o abusivas (o malas prácticas) en los contratos de préstamos con garantía hipotecaria o en otros aparejados a estos, como las cláusulas suelo o los swaps.

2.- Establecimiento como cuantía mínima de la adjudicación de la vivienda habitual a la entidad financiera el 80% del valor de tasación determinado en la escritura de constitución de hipoteca, así como la dación en pago de la vivienda habitual que suponga la cancelación total de la deuda garantizada con la hipoteca y de las responsabilidades personales del deudor hipotecario sin recursos.

3.- Prohibición de incluir cláusulas en escrituras de préstamos garantizados con hipoteca sobre vivienda habitual que supongan:

- a) Intereses moratorios desproporcionados, entendiéndose por tal aquellos intereses que den lugar a una tasa anual equivalente superior a 2,5 veces el interés legal del dinero, tal como viene siendo interpretado por reiterada jurisprudencia.
- b) Costas desproporcionadas, debiéndose añadir un apartado al art. 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, estableciendo que la cuantía procesal en un procedimiento de ejecución hipotecaria de vivienda habitual al colectivo de deudores incluidos en el RD-Ley 6/2012 se entenderá indeterminada a efectos de costas.
- c) Cláusulas suelo desproporcionadas.

4.- Exención de impuestos a la entrega de vivienda habitual que hicieren los deudores incluidos en el umbral de exclusión definido en el art. 3 del RD-Ley 6/2012 a las entidades financieras, bien mediante escritura de dación en pago de la deuda ó bien mediante adjudicación a través de procedimiento de ejecución judicial o extrajudicial. En concreto se reforme la Ley de Haciendas Locales para la exención del pago del impuesto sobre el incremento de valor de terrenos de naturaleza urbana, así como la Ordenanza Municipal de éste impuesto por lo menos para incluir un nuevo punto en su actual artículo 6 en el sentido expuesto en el art. 9 del RD-Ley 6/12 de "tener la consideración de sujeto pasivo sustituto del contribuyente a la entidad que adquiera el inmueble, sin que el sustituto pueda exigir del contribuyente, el importe de las obligaciones tributarias satisfechas" así como de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales en su modalidad de Actos Jurídicos Documentados.-

Se remitió traslado del Dictamen a la Mesa del Congreso de los Diputados con fecha registro de salida 9 de enero de 2013, por el Secretario General dirigido al Presidente de la Mesa del Congreso.

Se recibe escrito del Secretario General del Congreso de 22 de enero en el Área de Participación, comunicando Acuerdo de la Mesa del Congreso de los Diputados del siguiente tenor literal: la relación entre instituciones constitucionales debe realizarse a través de sus órganos superiores, por lo que procede que dicho escrito se curse a través de la Alcaldía-Presidencia.



Se vuelve a trasladar el Dictamen por el Presidente del Consejo Social con fecha registro salida de 5 de febrero de 2013, dirigido al Presidente de la Mesa del Congreso, que tuvo entrada en el Congreso de los Diputados con fecha 14 de enero de 2013.

El 9 de abril de 2013 se solicita por correo electrónico información sobre el estado de tramitación de la petición enviada, respondiéndose el día 11 de abril por la Dirección de Comunicación del Congreso que está pendiente de que se incluya en el orden del día de la próxima reunión de la Comisión de Peticiones. Una vez que la Comisión lo haya visto, mandarán respuesta comunicando el acuerdo adoptado.

También se dio traslado del Dictamen, recibido por el Organismo Autónomo del Ayuntamiento de Málaga, GESTRISAM el 8 de enero de 2013, para solicitar la modificación de la Ordenanza Municipal del impuesto de plusvalía, en el sentido expuesto en el párrafo 3.4 del Dictamen (tener la consideración de sujeto pasivo sustituto del contribuyente a la entidad que adquiera el inmueble, sin que el sustituto pueda exigir del contribuyente, el importe de las obligaciones tributarias satisfechas)

El 16 de enero de 2013, se recibe escrito de GESTRISAM en el que informa que se propuso al Excmo. Ayuntamiento Pleno para 2013 (y así ha sido aprobada) la modificación del art. 7 de la Ordenanza fiscal nº 5 para contemplar reglamentariamente este supuesto.

4.- Solicitar a los grupos parlamentarios autonómicos la modificación de la normativa autonómica sobre VPO, con los fines siguientes:

a) La modificación normativa necesaria para la que las administraciones titulares de VPO puedan adjudicarse las viviendas VPO cuyos propietarios no puedan hacer frente a los pagos del préstamo hipotecario, ofreciéndoselas a éstos en alquiler en condiciones asumibles.

b) Incluir en la normativa, entre los beneficiarios de VPO en alquiler de inmuebles propiedad del Ayuntamiento o de la Comunidad Autónoma, a aquellos ciudadanos que hayan sido desalojados de su vivienda habitual por impago de hipoteca, carezcan de otros bienes y tengan rentas inferiores a 20.000 euros anuales, y al colectivo incluido en el RD-Ley 6/2012 de deudores hipotecarios sin recursos.

Se dio traslado del Dictamen, que tuvo entrada en cada uno de los tres grupos parlamentarios del Parlamento de Andalucía el 14 de enero de 2013, (Grupo Popular, Grupo Socialista e IULV-CA).



El día 11 de abril se solicita a cada uno de los grupos parlamentarios del Parlamento de Andalucía, información sobre el estado de tramitación de la petición.

Hasta la fecha no se ha recibido respuesta.

5.- Solicitar a las entidades financieras una moratoria que permita el cese de los lanzamientos judiciales y la implementación del alquiler social u otras fórmulas que den solución a estas situaciones que sufren familias en situación de insolvencia sobrevenida e involuntaria, ya paralizando los procedimientos judiciales ya iniciados y ya la suspensión del inicio de los nuevos procedimientos que se produzcan.

Tras la reunión de la Mesa del Grupo de Intermediación Hipotecaria y Desahucios de la Mesa de Educación y Cohesión Social del Consejo Social de fecha 4 de septiembre de 2012, el 11 de septiembre se suscribió por todos los grupos políticos municipales del Ayuntamiento una moción que contiene la solicitud a las entidades financieras con el mismo tenor literal que se ha expuesto. La Moción fue aprobada por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de 27 de septiembre de 2012.

Así mismo, se han mantenido reuniones con representantes de 8 entidades bancarias con presencia en Málaga para solicitarles dicha moratoria así como la colaboración con la oficina de intermediación hipotecaria municipal.

6.- Solicitar de las entidades financieras un listado de personas responsables que sean interlocutores válidos de diálogo para la mediación por parte de la entidad, con los deudores sin recursos de préstamos garantizados con hipoteca sobre vivienda habitual, que sirva para proponer soluciones alternativas que eviten los lanzamientos judiciales.



Existe el listado de interlocutores de entidades financieras en la oficina de intermediación hipotecaria con los que ya se están trabajando, sin perjuicio de ir ampliándolo conforme se vayan tratando casos con nuevas entidades.

7.- Apoyar, con todos los recursos posibles, la recogida de firmas para la modificación de la normativa vigente tal como se solicita en la Iniciativa Legislativa Popular que regule la dación en pago, la paralización de los desahucios y el alquiler social u otras fórmulas alternativas.

Desde octubre de 2012 por el Área de Derechos Sociales, se puso a disposición de los representantes de la PAH invitados a participar en el grupo de trabajo sobre intermediación hipotecaria y desahucios del Consejo Social, la posibilidad de instalar mesas de recogida de firmas para dicha iniciativa.

8.- Colaborar activamente y coordinar esfuerzos con todas aquellas iniciativas surgidas de otras instancias con esta misma finalidad, que sean de ámbito municipal.

Con fecha 16 de octubre de 2012, se firma Convenio con el Colegio de Abogados de Málaga cuyo objeto es según cláusula primera del Convenio: la prestación de un servicio de intermediación gratuito con el que se prevé ayudar a las familias en riesgo de ejecución hipotecaria, con la colaboración de la Oficina Municipal de Información al Consumidor del Ayuntamiento de Málaga, dirigida a familias empadronadas en la ciudad, propietarios de vivienda habitual en dicho término municipal, que se encuentren afectados por situaciones de riesgo residencial y que puedan derivar en ejecuciones hipotecarias, o que se encuentren ya inmersas en procedimientos de ejecución hipotecaria.

Por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 25 de enero de 2013 se aprobó la adhesión del Ayuntamiento de Málaga al Convenio para la Creación de fondo social de viviendas, por el que las entidades de crédito deberán solicitar informe a los servicios sociales que corresponda del municipio de residencia de los



solicitantes, que éste emitirá en el plazo de 15 días valorando las circunstancias sociales de las familias solicitantes y su elegibilidad a efectos de asignación de viviendas de la entidad financiera, (cláusula 5ª del Convenio).

Durante la vida de la Oficina Municipal de Mediación Hipotecaria se han mantenido varias reuniones por responsables del Área de Comercio y Vía Pública, así como del área de Derechos Sociales y Participación Ciudadana, con otras oficinas de otras instancias con la misma finalidad, como Diputación y Junta Andalucía a efectos de coordinación de esfuerzos.

Actualmente se coordina con Diputación la atención de afectados por razón del territorio de la vivienda hipotecada; desde la oficina municipal se reenvían afectados que tengan su vivienda habitual en la provincia de Málaga y viceversa, la Oficina de la Diputación reenvía a la Oficina Municipal los afectados que acudan a la misma y tengan vivienda hipotecada en Málaga capital."

Es cuanto hay que informar.

En Málaga a 17 de mayo de 2013.

Fdo. Francisco Javier Pomares Fuertes

**Presidente de la Comisión Permanente
Del Consejo Social de la Ciudad de Málaga**

