

OFICINA DE DEFENSA DE DERECHO A LA VIVIENDA
MEMORIA 2020
(datos al 31 de diciembre)

La Oficina de Defensa de Derecho a la Vivienda trabaja dando soluciones con carácter preventivo, pero también en muchos casos evitando en última instancia un lanzamiento inminente.

Se proponen soluciones que evitan lanzamientos a largo o medio plazo, impidiendo que se llegue a fijar una fecha de lanzamiento o desahucio. Y en otros casos, cuando ya hay un lanzamiento fijado, se busca posponer, buscando ganar más plazo, o ver una alternativa negociada para la familia.

Así, desde el año 2015, la **Oficina de Defensa de Derecho a la Vivienda** ha desarrollado diferentes estrategias metodológicas para llevar adelante la asistencia personalizada de todos los ciudadanos de Móstoles que han buscado asesoramiento general en materia de defensa del derecho a la vivienda.

El objetivo de esta Oficina es ofrecer asesoramiento jurídico y social en materia de vivienda, dar servicio a la ciudadanía que tenga problemas habitacionales y posibles casos de desahucio. Se ofrecen soluciones encaminadas a evitar posibles lanzamientos.

Mediante un sistema de trabajo estructurado y gracias al trabajo en equipo realizado por todos los componentes de la oficina y a la buena coordinación entre Servicios Sociales Municipales, IMS, Móstoles Desarrollo, u otras administraciones e instituciones.

Cada familia se encuentra en diferentes circunstancias cuando acude a la Oficina. No es lo mismo lo que se puede hacer en cada caso, por ello es importante que desde la Oficina se trabaje con cada una de forma individualizada y personalizada, acompañando en su toma de decisiones que va a variar en cada caso, según las circunstancias personales y sociales, por lo que cada expediente conlleva un estudio personalizado y se marca un plan individualizado de intervención.

Desde la oficina se les orienta sobre las mejores opciones, pero siempre son los usuarios los que deciden que alternativa quieren para intentar resolver su situación.

RESULTADOS DE LA ACTIVIDAD DE LA OFICINA.

Durante el año completo de 2020 se realizaron 2.921 intervenciones, mientras que el año anterior se registraron 1.553 intervenciones,

Esto supone un incremento de unas 1.368 intervenciones y porcentualmente el 88% de incremento en las atenciones.

Lo cual requiere de un extra esfuerzo para atender la demanda creciente que se está generando.

Y es que a la situación actual y de precariedad que tienen varios de nuestros usuarios, se han añadido las circunstancias excepcionales derivadas del Covid -19, deteriorándose aún más la situación de las familias que estábamos atendiendo e incorporándose nuevas familias que se han visto afectadas de una u otra manera.

Desde la apertura de la oficina se han abierto 1.315 expedientes. Buscando siempre que las familias sepan cuales son sus posibles soluciones y orientándoles sobre estas.

De los 1.315 expedientes, 217 se han abierto en el año 2020, 65 durante el primer estado de alarma y 32 durante el segundo estado de alarma (dato hasta 31 de diciembre)

- 427 son hipotecarios, 31 expedientes en 2020
- 632 expedientes son de arrendamiento, 145 expedientes en 2020.
- 122 de ocupación, (sin título válido), 25 expedientes en 2020.
- 134 expedientes consultas y trámites fiscales, 16 expedientes en 2020.

Se incrementan los casos de impagos de alquiler, también se han incrementado los casos de ocupación y han disminuido los hipotecarios.

Esta tendencia es generalizada a nivel nacional, por lo que podemos ver en el último informe del Consejo General del Poder Judicial.

Aunque debido a la situación de alarma sanitaria, y a las últimas atenciones, observamos que van a incrementarse y agravarse en los próximos meses estas situaciones.

Así, en las últimas semanas también estamos observando como quizás por el efecto de la pandemia y la situación económica derivada, están volviendo a surgir problemas de pago de hipotecas, más propios de años atrás.

El número total de expedientes de lanzamientos que la oficina ha atendido en 2020 ha sido de 145 que han venido a la OODV con fecha de lanzamiento fijada, frente a los 274 que atendimos entre 2015 y 2019.

La actividad de la Oficina este año se incrementado sustancialmente en la paralización de lanzamientos inminentes, dando así más tiempo a Servicios Sociales para que pudieran buscar alternativas de vivienda o facilitar cualquier tipo de ayuda.

La primera medida que aplicamos ante un lanzamiento es la suspensión, moratoria o similar. Unas veces concedida por el Juzgado, otras veces pactada con el propietario o arrendador. Algunos incluso se han suspendido más de 4 o 5 veces. En otros casos están suspendidos sin nueva fecha prevista.

Del total de expedientes de lanzamiento atendidos rara vez se ha resuelto sin una medida de ayuda económica/social, recursos de alojamiento, condonación de deuda, suspensión, moratoria, alquiler social, entrega de llaves pactada, o similar.

De los casos atendidos, cerca del 96% se han resuelto sin que se llegara a dar la situación de que la familia permaneciera en la vivienda o bien continúan paralizados.

Los casos mencionados son en su mayoría casos identificados con una fecha de lanzamiento fijada o muy próxima.

Muchos de estos lanzamientos que se están suspendiendo, no se podrán parar indefinidamente, por lo que se está generando una gran necesidad de recursos sociales, apoyo económico y alternativas habitacionales que hay que resolver desde servicios sociales municipales.

Cabe mencionar que se han cerrado 78 acuerdos de condonación o quita de deuda por valor de 4.135.873 euros.

VALORACIÓN DEL SERVICIO:

Este año 2020 se han superado los resultados de años anteriores.

Ha sido un año extraño y difícil. Si habitualmente existen familias con serias dificultades para pagar la vivienda, o encontrar nuevo piso de alquiler, este periodo ha sido especialmente duro, dado que familias normalizadas que podían hacer frente a sus gastos, se han visto afectadas por la pérdida de sus empleos o reducción brusca de ingresos y han recurrido a nuestro servicio para poder negociar los pagos y mantener así su vivienda.

Se les ha intentado facilitar la información, haciendo resúmenes fáciles sobre las medidas aprobadas por el Gobierno en materia de vivienda y también de otros temas relacionados (ayudas autónomos, empleadas de hogar, ERTE, etc).

Se han elaborado modelos de solicitud de moratoria, tanto de hipoteca, como de alquiler, se les ha apoyado en la consecución de documentación necesaria para adjuntar. Así como para solicitar bono social de suministros y otras ayudas aprobadas. Estando accesibles en la página web municipal y resolviéndose telefónicamente o presencialmente todas las dudas al respecto...

Los datos referidos son muy buenos valorándose positivamente el desempeño del servicio.

Este servicio permite dar soluciones directas, como se ha reflejado: condonaciones de deuda, refinanciaciones, daciones en pago, paralización de lanzamientos...; o bien identifica problemáticas que pone en conocimiento de los Servicios Sociales para su intervención.

Estas actuaciones suponen unas veces salvar la vivienda de una ejecución hipotecaria y dar una segunda oportunidad a la familia.

Otras veces un ahorro directo en las familias, vía condonaciones, rebajas de tipos de interés, quitas, consecución de alquileres sociales de entidades bancarias, etc.

Suponen evitar o posponer un lanzamiento y permitir a las familias o a los Servicios Sociales encontrar una solución habitacional, evitando o minimizando los casos de desamparo que se pudieran generar.

Suponen además del ahorro directo sobre las familias, un ahorro para las cuentas de nuestros Servicios Sociales Municipales, al evitar en muchos casos la necesidad de intervención directa y permitir que la familia pueda acogerse a una medida de segunda oportunidad o similar y así salir adelante sin intervención de SS o con una intervención menor.

Este es un servicio que provoca un ahorro sustancial directo en las personas usuarias del mismo, sobre las arcas municipales y dotación de la Concejalía.

Los principales avances del servicio han sido la consolidación del trabajo realizado. Se ha establecido un protocolo de colaboración con los diferentes agentes y servicios municipales implicados. Y este año se ha sumado la coordinación con los Juzgados y la Policía Local.

Cada vez el servicio es más conocido por la ciudadanía y es de mucha utilidad tanto para las personas y familias que están perdiendo su vivienda, como para las que están en proceso de adquirir una que pueden acudir para un asesoramiento hipotecario.

Además, como valor añadido como se ha reflejado en el informe está el asesoramiento jurídico para las familias que pierden su vivienda y la paralización de lanzamientos teniendo más tiempo para la búsqueda de las alternativas pertinentes y ajustadas a cada caso desde los servicios sociales municipales, dando una atención integral a cada persona.

Seguiremos instando a la Comunidad de Madrid a que dote al municipio de más viviendas sociales.

CONTINUIDAD DEL SERVICIO: En tanto los procedimientos iniciados de desahucios y lanzamientos, no se rebajen sustancialmente, la continuidad de este servicio seguirá siendo totalmente necesaria para evitar o minimizar las situaciones de desamparo y extrema vulnerabilidad que se pudieran generar.

Asimismo, mientras que la situación de acceso a vivienda no sea mucho más fácil, seguirán generándose situaciones donde se demande un amplio servicio de asesoramiento y mediación inmobiliaria, para mantener la vivienda actual, o acceder a una solución habitacional.

Este servicio ha venido a cubrir una necesidad a la que no se estaba dando respuesta.