

OFICINA DE DEFENSA DE DERECHO A LA VIVIENDA
MEMORIA 2023
(datos al 31 de diciembre)

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

La Oficina trabaja para ofrecer asesoramiento jurídico y social en materia de vivienda en general: ya sea para comprar vivienda, alquilar vivienda, en sus diferentes modalidades: vivienda pública, alquiler con opción a compra, tanto de fondos o bancos como de particulares. Este servicio se presta tanto a arrendadores como a arrendatarios.

Se informa y asesora sobre los derechos y ayudas existentes en materia de vivienda.

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 desde la Oficina se trabaja 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, con el fin de mejorar todos los aspectos vitales de la persona.

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

RESULTADOS DE LA ACTIVIDAD DE LA OFICINA.

Durante el año 2023 **se han realizado 4.144 intervenciones: 1.006 atenciones presenciales y 3.138 actuaciones y gestiones, una media de 345 intervenciones al mes.**

Desde la apertura de la oficina se han abierto 1.851 expedientes.

De los 1.851 expedientes, 170 se han abierto en el año 2023.

- 544, son expedientes hipotecarios, 52 expedientes en 2023.
- 927 expedientes son de arrendamiento, 85 expedientes en 2023.
- 184 expedientes de precario, (sin título válido), 10 expedientes en 2023.
- 197 expedientes consultas y trámites fiscales, 23 expedientes en 2023.

Se presta asesoramiento para la solicitud de hipotecas, cambiar de tipo de interés, reclamación de cláusulas suelo o abusivas, etc.

Hemos advertido un incremento en la problemática hipotecaria, debido a la subida del tipo de interés, por ello han subido los expedientes hipotecarios, así como los procedimientos de ejecución hipotecaria.

Se ha apoyado en la solicitud a los propietarios de las compensaciones económicas recogidas en dicho Real Decreto, frente a los impagos de las familias con situación de vulnerabilidad.

Además, desde los Juzgados se está solicitando la valoración de la situación de vulnerabilidad de familias no registradas a veces en la oficina, ni en servicios sociales: tanto propietarios como inquilinos.

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, mediante acuerdo de pago de la deuda generada si esta existiera.

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.

VALORACIÓN DEL SERVICIO:

Desde la ODDV, se ha facilitado la información a la ciudadanía en general en materia de vivienda, haciendo resúmenes fáciles sobre las medidas aprobadas por el Gobierno en materia de vivienda, ayudas al alquiler para arrendatarios y arrendadores y también de otros temas relacionados (ayudas autónomos, empleadas de hogar, ERTE, etc).

Se ha elaborado modelos de solicitud personalizados de prórroga extraordinaria de alquileres, de compensaciones económicas para los propietarios, así como los escritos pertinentes para solicitar suspensión de lanzamiento en los juzgados, apoyados siempre con informe social de los servicios sociales, requerido por los Juzgados.

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.

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.

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

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.

Se han solicitado alquileres sociales y solicita también su renovación, acompañada de toda la documentación pertinente y un informe social.

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.

Este año, al igual que el pasado se ha realizado una colaboración estrecha con la **Asociación Punto Omega**, quien tenía una subvención con dotación económica para pago de alquileres y suministros y se han derivado a **11 familias** con su informe social correspondiente y certificado de deuda a quienes se ha sufragado todas las deudas, pagando al propietario del inmueble directamente, ascendiendo a un **importe de más de 14 mil euros**, evitando así una situación de pérdida de vivienda inmediata mediante proceso judicial.

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, así como poner su vivienda en alquiler, facilitándoles modelos de contratos, específicos para cada situación.

CONTINUIDAD DEL SERVICIO:

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.