



Negociado: Secretaría General

DOÑA MARIA AUXILIADORA COPÉ ORTIZ, SECRETARIA GENERAL DEL ILTRE. AYUNTAMIENTO DE PALMA DEL RÍO (CÓRDOBA),

CERTIFICA: Que el Ayuntamiento Pleno, en sesión Ordinaria celebrada el día 23 de Febrero de 2017, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

DECIMOSEGUNDO.- DACIÓN DE CUENTAS SOBRE EL SERVICIO DE ASESORAMIENTO MUNICIPAL AL CIUDADANO EN DEFENSA DEL DERECHO A LA VIVIENDA: REESTRUCTURACIÓN DE LA DEUDA HIPOTECARIA Y CLÁUSULAS ABUSIVAS (CLÁUSULAS SUELO)

La Concejala Delegada del Servicio de Atención a la Ciudadanía y Delegada de Consumo da cuenta del Servicio de Asesoramiento Municipal al Ciudadano que a continuación se transcribe:

La importancia que la vivienda tiene para la ciudadanía es innegable, ya que supone, además de un alojamiento adecuado, también la posibilidad de llevar a cabo un proyecto de vida personal y familiar desde el que se garantice la dignidad humana. Por ello, la pérdida forzosa de la misma atenta directamente contra lo establecido en la Declaración Universal de Derechos Humanos así como la Constitución Española y el Estatuto de Autonomía para Andalucía que también consagra el derecho a la vivienda como base necesaria para el pleno desarrollo de los demás derechos constitucionales y estatutarios.

Con la llegada en 2008 de una crisis económica y financiera, con especial repercusión para la crisis inmobiliaria española, se ha puesto de manifiesto que muchas familias, especialmente en los sectores de población con más dificultades económicas, se han visto en riesgo de perder su vivienda habitual por impago de la hipoteca o de las rentas de alquiler.

En este contexto, desde el ámbito de competencias de los Ayuntamientos, y en virtud del Convenio suscrito en el año 2013 por el Ayuntamiento con la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía, que tiene por objeto la colaboración en el Programa Andaluz en Defensa de la Vivienda, desde ese año 2013, se están llevando a cabo por el Ayuntamiento, actuaciones tendentes a ayudar a la ciudadanía, residente en el término municipal del Palma del Río, para la defensa de su vivienda habitual, consistentes en el ASESORAMIENTO, INTERMEDIACIÓN Y PROTECCIÓN adecuada en relación con la problemática relacionada con su residencia habitual, para lo que el Ayuntamiento ha venido comprometiendo recursos humanos y medios materiales municipales para la resolución de estos conflictos.

En estos servicios en Defensa del Derecho a la Vivienda que se vienen prestando, están participando los siguientes departamentos:



– Urbanismo y Vivienda: se lleva a cabo asesoramiento jurídico e intermediación en materia de reestructuración hipotecaria y ejecuciones hipotecarias. Se estudia cada caso concreto y se informa a las familias sobre las distintas posibilidades existentes para dar la solución más adecuada a su problemática, de conformidad con la legislación aplicable en la materia.

Se realizan comunicaciones e intermediaciones con las entidades bancarias y con los abogados/as particulares para la presentación en el juzgado de la documentación o solicitudes que corresponda: reestructuraciones hipotecarias, asesoramiento en notaría, contrato de dación en pago, arrendamiento social de la vivienda, etc....

– Oficina Municipal de Atención al Ciudadano: presta asesoramiento e intermediación en la reclamación de los consumidores a las entidades bancarias relacionadas con cláusulas abusivas (intereses moratorios, cláusulas suelo-techo, etc) y otro tipo de reclamaciones relacionadas con los contratos bancarios;

– Instituto Municipal de Servicios Sociales: a requerimiento de otros departamentos municipales, se emiten informes sociales acerca de la situación de especial vulnerabilidad de las familias que están inmersas en procedimientos de ejecución hipotecaria de su vivienda habitual.

– Delegación de Igualdad: por parte de ellas, se presta asesoramiento jurídico relacionado con la solicitud de abogado de oficio al Colegio de Abogados de Córdoba y llevan a cabo la gestión y tramitación de dicha solicitud, destinada a que la persona implicada en un procedimiento de Ejecución Hipotecaria en el juzgado, pueda estar debidamente defendida por un abogado de oficio.

El Sistema prevé el desarrollo de estrategias de ayuda que abarcan los diferentes momentos temporales en relación a la vida de un contrato de hipoteca y que son identificados con los siguientes tipos de acciones:

- Prevención

Antes de la contratación de la hipoteca o el alquiler, tendente fundamentalmente a la orientación del consumidor en cuanto a la asunción de compromisos de pago asumibles; o una vez contratado, cuando el ciudadano se encuentra con dificultades para el pago, en cuyo caso se ofrece información y asesoramiento.

- Intermediación

Cuando se produce impago de la hipoteca, y a partir del principio jurídico “pro consumidor”, se intermedia con las entidades financieras para la búsqueda de soluciones que posibiliten el mantenimiento de la vivienda, el reintegro del préstamo o, en todo caso, llegar a la solución menos gravosa para las familias asesorándolas para



garantizar las mejores condiciones posibles para la reestructuración de las deudas contraídas y la recomposición de la economía familiar.

- Protección

Tras la pérdida de su domicilio habitual, como consecuencia de una ejecución hipotecaria. Cuando ésta circunstancia sitúe a las familias en grave riesgo de exclusión social se les informa y asesora sobre el cumplimiento de requisitos para obtener beneficios, prestaciones o recursos, así como la interlocución con las entidades financieras en la búsqueda de una alternativa, bien favoreciendo las posibilidades para un alquiler social de la misma vivienda habitual ya ejecutada, o bien con la búsqueda de una nueva vivienda en alquiler.

En relación con este último punto, el Ayuntamiento de Palma del Río, dictó con fecha 4 de septiembre de 2013, el **DECRETO** que aprobó el **PROGRAMA DE AYUDA AL ALQUILER PARA FAMILIAS QUE HAN PERDIDO SU VIVIENDA HABITUAL POR IMPAGO DE HIPOTECA** consistente en un importe entre el 40 % y el 50 % de la renta mensual y el mes de fianza, durante un plazo máximo de 12 mensualidades, y que se ha venido manteniendo en los últimos años.

Igualmente, en la Asesoría Jurídica de Urbanismo y Vivienda, se han venido gestionando las Ayudas al Alquiler para familias que se han visto privadas de su vivienda habitual por impago de hipotecas, en el marco de la Orden de 28 de noviembre de 2014 de la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía, de **Ayuda a personas en especiales circunstancias de emergencia social incursas en procedimientos de desahucios o de ejecución, que sean privadas de la propiedad de su vivienda habitual**. En estos expedientes, se ha asesorado a las familias y gestionado el expediente, para que la solicitud de ayuda llegara a buen término, llegando a obtenerse ayudas por el importe total del alquiler durante el plazo de 3 años.

Los Ayuntamientos, conforme establece el artículo 25.2.e) de la Ley de Bases de Régimen Local, tiene competencias propias en la “evaluación e información, de situaciones de necesidad social, y la atención inmediata a personas en situación o riesgo de exclusión social”.

Así mismo, los Ayuntamientos andaluces, conforme a lo establecido en el artículo 9.15 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía, tienen competencias en materia de ordenación, planificación y gestión de la defensa y protección de personas usuarias y consumidoras, entre las que se encuentra *a) La información y educación a las personas usuarias y consumidoras en materia de consumo, así como la orientación y el asesoramiento a estas sobre sus derechos y la forma más eficaz para ejercerlos*”.



En cumplimiento de la jurisprudencia de los tribunales españoles y europeos, se ha aprobado el **Real Decreto-ley 1/2017, de 20 de enero**, de medidas urgentes de protección de consumidores en materia de **CLAÚSULAS SUELO**, que ha sido publicado en el BOE del pasado 21 de enero.

Conforme a lo establecido en el Real Decreto-ley citado, las entidades de crédito tienen UN MES desde la publicación en el BOE, es decir desde el 21 de enero (finaliza el 21 de febrero) para establecer un procedimiento para la tramitación de las reclamaciones y devoluciones que procedan, en relación con la CLAÚSULA SUELO-TECHO establecidas en las hipotecas.

Una vez presentada la solicitud de devolución de las cantidades indebidamente satisfechas por el consumidor a las entidades de crédito, estas tienen un plazo de TRES MESES para la resolución del expediente.

Por todo ello, y con el objetivo de atender al mayor número de usuarios/as afectados, que pudieran requerir un asesoramiento adecuado en la materia, en los próximo meses, el Ayuntamiento de Palma del Río, va a establecer las siguientes medidas:

- Ampliación del horario de la Oficina de Atención al Ciudadano para el asesoramiento e intermediación en la reclamación por cláusulas abusivas (intereses moratorios, cláusulas suelo-techo, etc) y que ya se viene prestando. La atención al público se ampliará en una tarde a la semana por el plazo de DOS MESES, a contar desde el 1 de marzo.
- Se establecerá un espacio virtual específico al respecto en página web del Ayuntamiento y redes sociales municipales con toda la información y formularios para iniciar los trámites de reclamación, y que estará activo a partir del día 1 de marzo.
- Se están llevando a cabo negociaciones con la Oficina Provincial de Intermediación Hipotecaria de la Diputación de Córdoba para, en virtud del principio de colaboración interadministrativa, establecer un convenio de colaboración, a través del cual, la Diputación de Córdoba ponga a disposición de nuestro municipio mayores recursos para la facilitar el asesoramiento y presentación de las reclamaciones en las diferentes entidades bancarias.

Y para que así conste, expido la presente certificación, con la salvedad que determina el artículo 206 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, de orden y con el visto bueno de la Tercera Teniente de Alcalde, por delegación del Sr. Alcalde-Presidente.

Fechado y firmado electrónicamente