

CAPÍTULO 01.XIII VIVIENDA

01.XIII.2.5 Mediación vivienda

La situación residencial ha cambiado mucho en estos años de crisis económica en España.

La actual situación resulta difícil de sustentar, ya que la demanda de vivienda tiene que ver con la falta de capacidad de pago de las hipotecas por las familias y, por ello, la pérdida de las mismas debido a esta situación, junto a las dificultades de acceder a un alquiler social en condiciones aceptables. Podemos decir que existe una oferta cautiva porque la demanda no tiene capacidad para acceder a las condiciones de venta o alquiler.

Estas situaciones, lejos de desaparecer, se incrementan y agudizan, debido a que los procesos de desahucio en lugar de disminuir siguen incrementándose a un ritmo importante. En el año 2013 se produjeron en nuestro país 67.189, y según el Instituto de Estadística el número de ejecuciones hipotecarias iniciadas en el segundo trimestre de 2014 fue de 32.960, lo que supone un 1,2% más que el primer trimestre y un 14% más que el mismo trimestre de 2013. El total de desahucios producidos en el segundo trimestre del 2014 ha sido de 7.703, de los que 3.981 correspondían a viviendas habituales.

Ante este panorama, el sistema dominante de provisión residencial no tiene capacidad para resolver de manera adecuada las necesidades de alojamiento de la propia población, por lo que se deben habilitar sistemas alternativos que no siempre son capaces de quebrar la lógica interna del problema que es la incapacidad estructural que algunos sectores sociales tienen, los más desfavorecidos, para acceder al mercado residencial.

Los indicadores son alarmantes, aunque a veces se enmascaran dentro de los generales de la crisis residencial. Por ello, es necesario segregarlos por sectores de población ya que las dificultades no son, ni es previsible que sean, para todos iguales.

Una gran mayoría de situaciones se plantea con las entidades financieras que son las que intervienen ante el impago de las hipotecas que concedieron, por causas como la pérdida de empleo o la reducción salarial que impide a las personas afectadas hacer frente a los pagos comprometidos.

En este sentido, sin que esta Defensoría sea competente para ejercer competencias de supervisión ante estas entidades, nos hemos dirigido a ellas en nuestra labor de mediadora, en aquellos casos en los que las personas que nos demandaban ayuda habían perdido la vivienda, o solicitaban una dación en pago y un alquiler social para poder seguir viviendo en la que era su casa, o se ocupaban viviendas deshabitadas y deseaban seguir en ellas bajo un régimen de alquiler social.

Nuestra intervención se concreta, por razones de índole competencial, en proponer una acción de mediación con la entidad financiera, con el propósito de que, de una parte, estudie y valore la opción de que el deudor pueda acogerse a la figura de la dación en pago, como solución más liviana, dentro del grave problema con el que se enfrenta, cual es la pérdida de su vivienda y, por otra, seguir en la vivienda que fue de su propiedad.

No obstante, de esta forma, y no dejando de ser un mal menor, las personas deudoras hipotecarias, si bien han perdido sus viviendas, al menos no tienen que continuar pagando el resto de hipoteca pendiente hasta completar el total de la deuda, como vino ocurriendo en los inicios de la crisis, siempre que reúnan una serie de requisitos.

En otros casos los bancos cambiaron sus estrategias asumiendo, en los supuestos de no cumplir los requisitos exigidos en la norma, una parte importante de la deuda y estableciendo otra para la persona deudora. Sin embargo, esto en muchos casos no es viable ya que la situación de empobrecimiento a muchos les impide hacer frente a la misma.

De otra parte, esta Institución, propone a la entidad acreedora que estudie la posibilidad de formalizar con la familia desahuciada un contrato de arrendamiento en su propia vivienda, pactándose una renta que les resulte asumible de acuerdo con las disponibilidades económicas de la unidad familiar. Lo contrario, supondría abocar a la familia a un nuevo desahucio.

En este sentido, hemos de poner de manifiesto que, por lo general, las distintas financieras a las que nos hemos dirigido han puesto de manifiesto su especial sensibilidad con estos sectores más vulnerables de nuestra sociedad, y no en pocos casos han admitido la dación en pago como medida menos lesiva a los intereses del deudor hipotecario, así como han aceptado la fórmula de admitir un inquilinato de la vivienda embargada, tratando de ajustar la renta a la economía familiar.

Ahora bien, ésta, y aunque parezca un sin sentido, es la solución menos perjudicial. Sin embargo, nos encontramos con casos en los que la unidad familiar afectada por el desahucio, al rechazarse por la entidad financiera la fórmula de la dación en pago, ven como no solo han perdido sus viviendas, sus hogares, sino que además continúan endeudados con el banco y sin posibilidades de poder rehacer su vida económica y socialmente.

En estos casos, la situación es más que desoladora, nos encontramos con familias destrozadas, que no solo han perdido sus viviendas, como consecuencia, en la gran mayoría de los casos, de haber perdido sus empleos, carentes absolutamente de ingresos, y sin un techo donde poder vivir dignamente con sus hijos e hijas menores.

Para la gestión de las quejas con las Entidades financieras hemos utilizado estrategias de mediación, ya que ésta se ha convertido en una herramienta de intervención de la Institución, al ir adquiriendo un mayor protagonismo desde el ámbito de nuestras competencias, y un instrumento importante en nuestra acción pública en la defensa de los derechos y libertades comprendidos en el Título I de la Constitución.

En relación con esta metodología de intervención, los objetivos planteados han sido:

- Prestar una ayuda y una asistencia en el ejercicio en la gestión de conflictos de la ciudadanía con la Entidad financiera.
- Ayudar a las partes a crear soluciones razonables y factibles a los problemas.
- Ampliar las opciones con relación a los procedimientos judiciales formales que se hayan abierto contra las personas afectadas y buscar una solución estable para éstas.

El total de quejas tramitadas de mediación con entidades financieras sobre las que se ha actuado ha sido de 70, de las que más de un 25% hemos podido cerrar en vías de solución o caso solucionado. Siendo gestionadas la mayoría de ellas ante La Caixa, habiéndose establecido un sistema de coordinación e información, con un tratamiento individualizado que ha permitido alcanzar unos buenos resultados en un importante número. En todos los casos, debemos incluir que siempre hemos obtenido algún tipo de respuesta ayudando a muchas familias a resolver, en parte, este importante problema.

En cuanto a las temáticas abordadas en estas quejas, un porcentaje de ellas han podido acogerse a lo establecido en la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, al reunir los requisitos.

En otros muchos supuestos, conseguimos extender el sentido de la norma o reducirla deuda mediante una quita que asume la entidad y el afectado. Junto a ello, se solicitaba un alquiler social en cuantía muy reducida por dos años.

Asimismo, hemos intervenido en unas cuantas "corralas" (grupo de familias que ocupan ilegalmente viviendas, sean éstas de entidades financieras o de promotores particulares), las cuales, solicitaban una solución residencial aunque fuese fuera de las viviendas ocupadas.

Además, han existido quejas en las que se solicitaba un alquiler social, de viviendas pertenecientes a los grupos inmobiliarios de las entidades de crédito que tienen programas de alquiler social, por encontrarse la unidad familiar sin vivienda o no poder pagar el alquiler que mantenían con el arrendador.

Como referencia de lo citado, destacamos la [queja 14/0215](#), en la que el interesado y su esposa solicitaban nuestra ayuda al no poder hacer frente al pago de la hipoteca que mantenían con La Caixa.

Habían solicitado una hipoteca de 120.000 euros, quedándoles pendientes de amortizar 116.550,43 euros. Tenían un atraso de cuotas de 6.537,66 euros. Al cumplir los requisitos del RD 6/2012 y su modificación por la Ley 1/2013, para adherirse al Código de Buenas Prácticas Bancarias para Reestructuración de deudas hipotecarias, solicitaron su aplicación en Noviembre de 2013.

Con fecha 4 de Diciembre de 2013, recibieron escrito del banco en el que se les proponía un plan de viabilidad al que podrían hacer frente, y cuando las cosas fueran mejor seguirían regularizando sus cuotas. El problema surgió con las mensualidades adeudadas, por un total de 5.792,22 euros, cantidad que era imposible que nuestros reclamantes pudieran afrontar, dada su situación económica al encontrarse sin ingresos en esos momentos.

Solicitamos a La Caixa que estudiase una alternativa a dicha cantidad y que el plan de viabilidad propuesto pudiera seguir adelante.

En reuniones mantenidas con la entidad nos informaron que en diciembre de 2013 y marzo de 2014 se le propuso hipotecar una garantía personal por un valor de 17.000 euros, sin que hubiesen tenido respuesta alguna.

Nos informaron que a 28 de diciembre de 2013 existían 16 recibos impagados, por lo que nos pidieron que contactásemos con los interesados para tener una nueva reunión que desbloquease la situación.

En la siguiente reunión mantenida en la oficina de La Caixa el 14 de julio se nos indicó que se le había aceptado el Código de Buenas Prácticas, y la refinanciación del impagado a un interés del 0,85%. Al parecer, quedaba pendiente la firma del documento, que esperaban tenerlo en breve para su ratificación al haber aceptado estas condiciones.

Otro de los temas que abordamos fue la solicitud de alquiler social de viviendas disponibles de las entidades financieras y que se encontraban ocupadas. En la [queja 13/6056](#), un matrimonio joven, en paro, con dos niños de 2 y 3 años de edad, residentes en San José de la Rinconada, ocupaban una vivienda vacía de Servihabitat en esa localidad.

Intentamos con el Ayuntamiento hacer todo tipo de gestiones, pero carecían de viviendas disponibles y, según la concejalía, aún les faltaban dos meses de residencia en la localidad para optar a una vivienda social en caso de que las hubiese.

Habían acudido en varias ocasiones a la Institución y nos trasladaban su interés en que mediásemos con La Caixa para que les adjudicara dicha vivienda, cuyo precio de venta era de 64.800 euros. Estaba en muy malas condiciones y el interesado, de profesión albañil, nos indicaba que estaría dispuesto a arreglarla y quedarse con un alquiler social, pudiendo hacer frente al mismo con algunos trabajos que le salían.

De no conseguir un techo corrían el riesgo de que la Administración asumiera la tutela de los hijos, situación que no era deseable cuando su único problema era la falta de vivienda. Por ello nos dirigimos a La Caixa, solicitando que se estudiase una alternativa posible, bien en ésta u otra vivienda que pudieran tener disponible.

Como consecuencia de nuestra petición se llegaron a realizar varias gestiones con Servihabitat y con Building España, empresa propietaria de Servihabitat. En la reunión mantenida con el Director General de ésta se nos confirmó el deseo de solucionar este caso, por lo que en breve se pondrían en contacto con nosotros.

Pasados unos quince días, nos llamaron para indicarnos que a los interesados se les iba a ofrecer una vivienda en Sevilla por un valor de 200 euros de alquiler, cantidad que nos parecía alta para las condiciones económicas de nuestro demandante.

Hicimos algunas gestiones orientadas a reducir el alquiler, quedado fijado en 160 euros, en un piso en Sevilla perfectamente equipado y en perfecto estado.

Por otra parte, como ejemplo de viviendas que habían sido ocupadas y que las familias pasaron a un régimen de alquiler social, tenemos el caso denominada "Corrala La Esperanza", en la que un grupo de madres con niños y niñas menores ocuparon un bloque de cinco viviendas donde permanecieron casi dos años, hasta que la Entidad decidió intervenir, [queja 13/5754](#), queja 13/5758, [queja 13/5797](#) y queja 13/5798. Éstas se iniciaron hacía aproximadamente un año, cuando se dirigieron a nosotros varias familias que ocupaban unas viviendas de Servihabitat y solicitaban una vivienda dada la situación económica y familiar en la que se encontraban.

A lo largo de varios meses se recibieron escritos de las interesadas exponiéndonos la situación en la que se encontraban y las gestiones realizadas. Todas ellas tenían presentado escrito en EMVISESA como demandantes de vivienda, sin haber alcanzado una respuesta satisfactoria. Hacia unos meses ocuparon unas viviendas de dicha Empresa Pública Municipal, que estaban pendiente de adjudicación, lo que sirvió para poner de manifiesto la situación de las familias integrantes de esta Corrala denominada "La Esperanza".

Por nuestra parte, se realizaron gestiones con el Ayuntamiento de Sevilla, solicitándole informe, así como con Servihabitat para estudiar un alquiler social en las viviendas que ocupaban, y solo en un caso de éstos había existido una solución a la demanda.

El Ayuntamiento en su informe nos decía que se había remitido a Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA), la documentación de estas familias, con el baremo correspondiente para la posible asignación de viviendas sociales. Junto a ello, habíamos estado en negociación con Servihabitat para un posible acuerdo de asignación de vivienda.

Desde el Ayuntamiento de Sevilla se nos solicitó que mediáramos ante la Agencia referida, debido a que desde el día 24 de febrero en que remitieron la documentación no habían recibido información alguna.

En consecuencia, nos dirigimos a la citada Agencia, pero antes de recibir su informe, en reunión mantenida con el director de Building España, empresa que gestiona Servihabitat, nos refirió que tenían viviendas disponibles para alquilar y que estarían dispuestos a dejarlas en alquiler social. Le indicamos los casos pendientes y, entre estos estaba el de la Corrala La Esperanza. Días después recibimos información de que se había realizado un alquiler social ajustado a las necesidades de las familias interesadas promotoras de estas quejas, quedando éste fijado en cincuenta euros.

01.XIII.3

Actuaciones de oficio, Colaboración de las Administraciones y Resoluciones

...

- [Queja 14/241](#), dirigida al Ayuntamiento de Sevilla (Área de Familia, Asuntos Sociales y Zonas de Especial Actuación), EmviseSA y Dirección General de Vivienda, relativa a la existencia de viviendas protegidas vacías y desocupadas en la ciudad de Sevilla.
- [Queja 14/3512](#), dirigida al Ayuntamiento de Cádiz y a la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, relativa a la erradicación de la infravivienda en la Ciudad de Cádiz.

...