

SOLUCIONES A LOS INCUMPLIMIENTOS CONTRACTUALES EN LAS VIVIENDAS PÚBLICAS EN REGIMEN DE ALQUILER (LOS DESAHUCIOS).

UN PROCESO INTEGRADOR EN LAS RELACIONES
CONTRACTUALES DE ALQUILER, FRACASADAS.

 **Bilbao Etxebizitzak**
Viviendas Municipales

 **NO8DO**
AYUNTAMIENTO DE SEVILLA
EMVISESA

SÍNTESIS

- 1.- El contexto de la vivienda social y el cumplimiento de la Ley.
- 2.- Antecedente necesario de las nuevas soluciones: la transparencia.
- 3.- Nueva definición de incumplimiento contractual en la vivienda pública.
- 4.- La declaración de insostenibilidad del recurso residencial público (DIR).
- 5.- Las medidas de inclusión residencial.
- 6.- El soporte normativo, como garantía de consenso y publicidad de las nuevas soluciones de inclusión social frente a los incumplimientos.

EL CONTEXTO SOCIAL DE LA VIVIENDA Y EL CUMPLIMIENTO DE LA LEY.

El fracaso de la relación contractual: incumplimiento de la obligación de pago de la renta.

El fracaso de las medidas contractuales de integración:
lanzamiento.

EFFECTOS:

- Miedo
- Contagio
- Insostenibilidad
- Deslegitimación
- Exclusión

ANTECEDENTE NECESARIO PARA UNA PROPUESTA DE ENFOQUE DE PROBLEMA: LA TRANSPARENCIA.

Ley 19/2013 de transparencia, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno.

“La transparencia, el acceso a la información pública y las normas de buen gobierno deben ser los ejes fundamentales de toda acción política. Sólo cuando la acción de los responsables públicos se somete a escrutinio, cuando los ciudadanos pueden conocer cómo se toman las decisiones que les afectan, cómo se manejan los fondos públicos o bajo qué criterios actúan nuestras instituciones, podremos hablar del inicio de un proceso en el que los poderes públicos comienzan a responder a una sociedad que es crítica, exigente y que demanda participación en los poderes públicos”.

VIVIENDAS MUNICIPALES EN CIFRAS

BilbaoEtxebizitzak
Viviendas Municipales

NUEVAS SOLUCIONES A LOS INCUMPLIMIENTOS CONTRACTUALES EN LAS VIVIENDAS PÚBLICAS.

NO8DO
AYUNTAMIENTO DE SEVILLA
EMVISESA

PATRIMONIO:

- **4.149** VIVIENDAS EN ALQUILER SOCIAL
 - 98** VIVIENDAS ADAPTADAS (2,4%)
 - 1.384** VIV CALIFICADAS VPO (34%)
 - 2.829** VIV CON ASCENSOR (70%)
 - 1.341** VIV CON CALEFACCIÓN (33%)
- **924** LOCALES + GARAJES + TRASTEROS
- **46** AÑOS DE EDAD MEDIA DE LAS VIVIENDAS
- **652** CDES. DE PROPIETARIOS

EMPLEADOS/AS: 46

DEMANDANTES: 9.519

- RENTA MEDIA ALQUILER: **248 €**
- VIVIENDAS ADJUDICADAS 2018: **748**

PRESUPUESTO 2018: 19,7 M €

- INVERSIONES: **8,4 M €**
- GASTOS EN REHABILITACIÓN, REFORMAS Y CONSERVACIÓN: **7,9 M €**
- FACTURACIÓN EN RENTAS: **13,6 M €**
- PORCENTAJE SEGÚN PRESUPUESTO MCPAL. CONSOLIDADO: **4,3%**

POBLACIÓN – VIVIENDAS EN BILBAO:

- **3,5%** PERSONAS (12.270 APROX.) QUE VIVEN EN UNA VIVIENDA MPAL. SOBRE POBLACIÓN DE BILBAO
- **2,5%** DE VIVIENDAS MUNICIPALES SOBRE TOTAL DE VIVIENDAS EN BILBAO.

INFORMACIÓN: CONSULTAS Y ATENCIONES: 32.620 (2018)

VALORACIÓN USUARIOS/AS: 8/10

DATOS MOROSIDAD VVMM DE BILBAO.

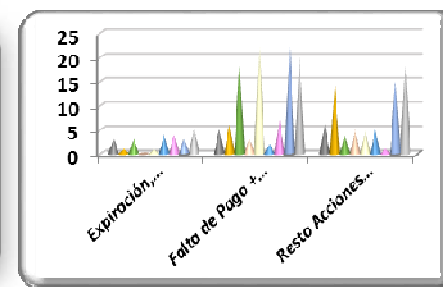
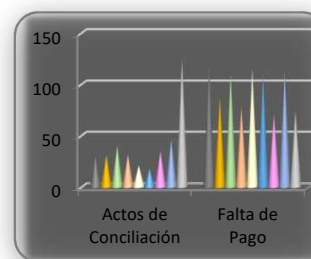
BilbaoEtxebizitzak
Viviendas Municipales

NUEVAS SOLUCIONES A
LOS INCUMPLIMIENTOS
CONTRACTUALES EN LAS
VIVIENDAS PÚBLICAS.

NO8DO
AYUNTAMIENTO DE SEVILLA
EMVISESA

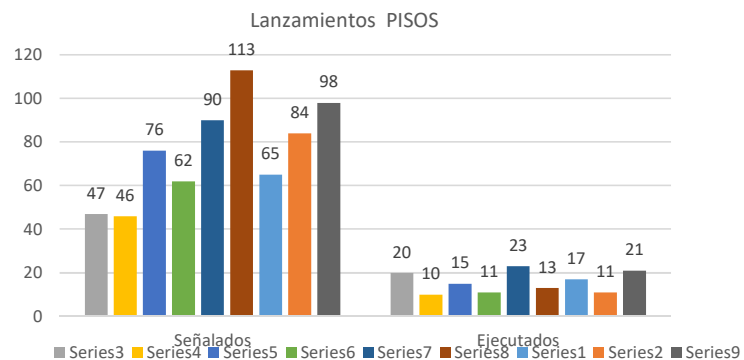
1. Comparativa Acciones Judiciales 2010 - 2019

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Actos de Conciliación	30	31	40	31	21	18	35	46	124	24
Falta de Pago	117	87	110	78	115	110	71	111	74	4
Expiración, Fallecimiento...	3	1	3	0	1	4	4	3	5	1
Falta de Pago + Reclamación de Cantidades	5	6	18	3	22	2	7	22	20	0
Resto Acciones (Penal, Precarios, Retractos...)	6	14	4	5	5	5	1	15	18	6



4. Comparativa lanzamientos 2010- 2019

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Acum.
Señalados	47	46	76	62	90	113	65	84	98	30	711
Ejecutados	20	10	15	11	23	13	17	11	21	13	154
%Ejecutado	42,55%	21,74%	19,74%	17,74%	25,56%	11,50%	26,15%	13,10%	21,43%	43,33%	21,66%



DATOS MOROSIDAD VVMM DE BILBAO.

BilbaoEtxebizitzak
Viviendas Municipales

NUEVAS SOLUCIONES A
LOS INCUMPLIMIENTOS
CONTRACTUALES EN LAS
VIVIENDAS PÚBLICAS.

NO8DO
AYUNTAMIENTO DE SEVILLA
EMVISESA

Datos Hasta 31/12/2014	Datos Hasta 31/12/2015	Datos Hasta 31/12/2016	Datos Hasta 31/03/2017	Datos Hasta 30/06/2017	Datos Hasta 31/08/2017	Datos Hasta 31/12/2017	Datos Hasta 31/03/2018	Datos Hasta 30/06/2018	Datos Hasta 30/09/2018	Datos Hasta 31/10/2018	Datos Hasta 30/11/2018	Datos Hasta 31/12/2018
1.013.746,70 €	1.076.145,47 €	1.225.139 €	1.477.078,85 €	1.365.734,85 €	1.499.915,85 €	1.572.186,09 €	1.708.489,95 €	1.916.889,62 €	1.901.206,74 €	1.899.575,53 €	1.836.861,15 €	1.626.026,73 €
			1.272.845,00 €	1.139.874,00 €	1.247.367,00 €		1.364.697,46 €	1.278.191,97 €	1.479.161,32 €	1.450.729,94 €	1.341.706,60 €	1.303.076,84 €
713.185,19 €	685.686,28 €	710.915 €	506.031,00 €	492.618,00 €	660.332,00 €	967.949,46 €	313.182,30 €	610.121,03 €	783.880,07 €	818.174,10 €	819.169,25 €	864.588,06 €
4.343	4366	4.425	4367	4456	4496	4505	4628	4664	4633	4642	4652	4674
3.485	3465	3406	3.289	3.509	3.479	3.526	3.118	3.442	3.221	3.292	3.246	3184
465	381	357	348	384	370	355	686	483	569	521	678	673
172	249	257	284	243	286	330	323	296	333	343	315	344
221	271	274	446	320	361	294	370	419	510	486	433	473
5,09 %	6,21 %	6,19 %	10,21 %	7,18 %	8,03 %	6,53 %	7,99 %	8,98 %	11,01 %	10,47 %	8,88 %	10,12 %
13.313.977,58 €	13.479.341,42 €	13.383.990 €	3.378.464,00 €	6.753.655,00 €	9.029.782,00 €	13.561.226,51 €	3.438.091,00 €	6.882.081,00 €	10.309.426,68 €	11.446.059,00 €	12.583.058,02 €	14.000.401,12 €
5,36 %	5,09 %	5,31 %	14,98 %	7,29 %	7,31 %	7,14 %	9,11 %	8,87 %	7,60 %	7,15 %	6,51 %	6,18 %

NUEVA DEFINICIÓN DE INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL EN LA VIVIENDA PÚBLICA.

CAUSAS

- Falta de ocupación de la vivienda.
- El subarriendo
- La realización de actividades molestas.

- ✓ La falta de pago de la renta (RDL 7/2019).
- ✓ Ocupación sin título (Ley 5/18).

NUEVAS SOLUCIONES A LOS
INCUMPLIMIENTOS
CONTRACTUALES EN LAS
VIVIENDAS PÚBLICAS.

INCUMPLIMIENTO POR CAUSAS DE VULNERABILIDAD Y EXCLUSIÓN SOCIAL.

- SUBSISTIENDO REQUISITOS NECESIDAD.
- EL PESO ESPECÍFICO DE LA RENTA SOBRE INGRESOS (30 %).
- UNO O MÁS MIEMBROS DE LA UNIDAD CONVIVENCIAL EN SITUACION DE VULNERABILIDAD.
- NO CUENTAN CON INGRESOS.
- CONCURRENCIA DE FACTORES ANTERIORES, SITÚAN EN SITUACIÓN DE DESPROTECCIÓN: PERDIDA RECURSO RESIDENCIAL

LA DECLARACIÓN DE INSOSTENIBILIDAD DEL RECURSO RESIDENCIAL PÚBLICO (DIR).

El incumplimiento por causas de exclusión social, conllevará la declaración de insostenibilidad del recurso residencial público.

CARACTERIZACIÓN

Una declaración administrativa, previa tramitación de un expediente administrativo con las garantías del procedimiento común.

La extinción, previa declaración judicial, de la relación contractual.

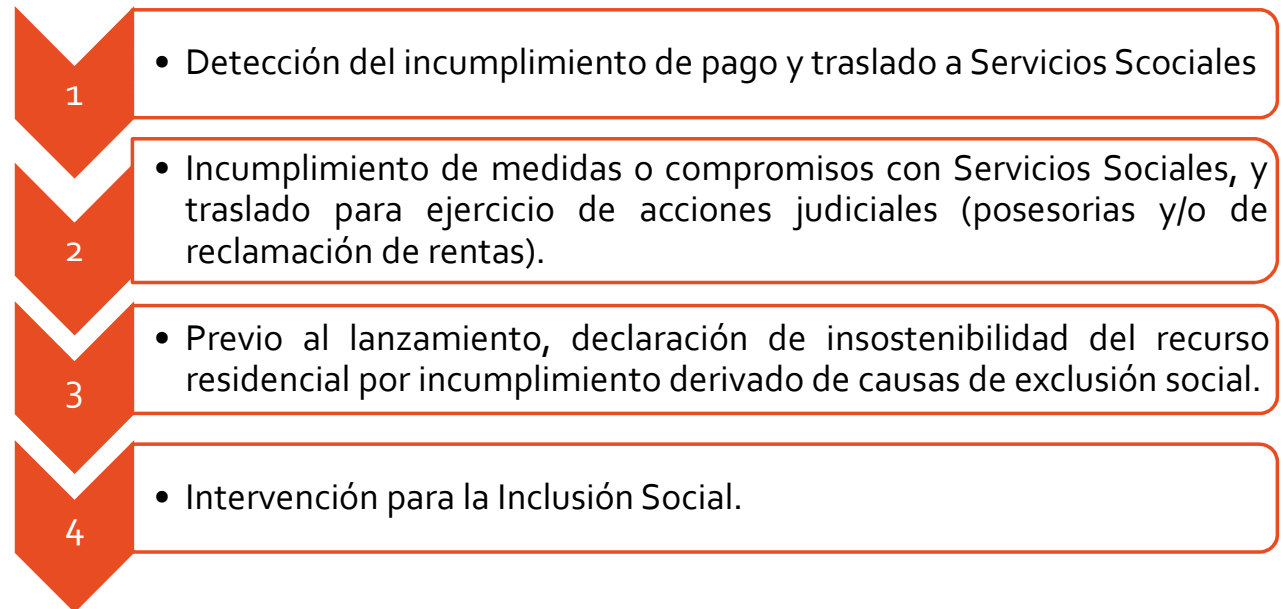
La suspensión automática de cualquier medida de desposesión, y en particular del lanzamiento de la vivienda.

El cese en el devengo de las rentas desde su declaración.

La adopción de medidas de intervención social.

LA DECLARACIÓN DE INSOSTENIBILIDAD DEL RECURSO RESIDENCIAL PÚBLICO (DIR).

LA SECUENCIA DEL PROCESO:



NUEVAS SOLUCIONES A LOS
INCUMPLIMIENTOS
CONTRACTUALES EN LAS
VIVIENDAS PÚBLICAS.

LA DECLARACIÓN DE INSOSTENIBILIDAD DEL RECURSO RESIDENCIAL PÚBLICO (DIR).

MEDIDA CONSECUTIVA AL EJERCICIO DE ACCIONES JUDICIALES
POSESORIAS, Y NO PREVIA.

MOTIVOS:

- ✓ SISTEMA DE INTEGRACIÓN.
- ✓ LA DIR, CONSECUENCIA DE UN LANZAMIENTO
- ✓ EL ABORDAJE, UN PROCESO DE INCLUSION

LAS MEDIDAS DE INCLUSIÓN RESIDENCIAL.

1.- Detección de incumplimiento de pago y traslado a Servicios Sociales.

Las medidas al uso:

- Tramitación de ayudas públicas.
- Reestructuración de la deuda.
- Quita y cancelación de deuda.
- Revisión de rentas para su adaptación a ingresos.
- Programa de inclusión social: compromiso de pago, participación en acciones formativas, programas de empleo, etc.

2.- Incumplimiento de medidas o compromisos con Servicios Sociales, y traslado para ejercicio de acciones judiciales de desahucio.

- Expediente judicial de desahucio.

LAS MEDIDAS DE INCLUSIÓN RESIDENCIAL.

3.- Previo al lanzamiento, apertura de expediente para la valoración de la declaración de insostenibilidad del recurso residencial por incumplimiento derivado de causas de exclusión social.

4.- Intervención para la Inclusión Social.

LAS MEDIDAS DE INCLUSIÓN RESIDENCIAL.

Intervención para la Inclusión Social.

Medidas de reasignación de recursos residenciales, con medidas de intervención social temporales.

- Coordinación con Servicio Sociales o instituciones sanitarias y órganos administrativos o judiciales.
- Colaboración con entidades privadas del tercer sector.
- Reubicación en recurso residencial alternativo o piso compartido.
- Condonación de deuda por participación de programas de inserción socio-laboral, en particular, en empresas de inserción.

NUEVAS SOLUCIONES A LOS INCUMPLIMIENTOS CONTRACTUALES EN LAS VIVIENDAS PÚBLICAS.

EL SOPORTE NORMATIVO, COMO GARANTÍA DE CONSENSO Y PUBLICIDAD DE LAS NUEVAS SOLUCIONES DE INCLUSIÓN SOCIAL FRENTE A LOS INCUMPLIMIENTOS.

BASES:

- Definición de un instrumento jurídico.
- Desarrollo del incumplimiento contractual, como proceso.
- Orientación del proceso a la satisfacción de la necesidad de vivienda.
- Agotamiento de la intervención social.

SÍNTESIS DE ACTUACIÓN

Equipo de trabajo

Decisión colegiada

Protocolización e
Indicadores de Gestión.

Estrategias de mejora



NUEVAS SOLUCIONES A LOS
INCUMPLIMIENTOS
CONTRACTUALES EN LAS
VIVIENDAS PÚBLICAS.



CAPÍTULO IV.- INCUMPLIMIENTOS CONTRACTUALES.

**LA LEGITIMADAD DE LOS SISTEMAS
PUBLICOS DE VIVIENDA SE CONSTRUYE
DESDE LA INNOVACION Y LA EXPERIENCIA,
DESDE LA LEY Y LA JUSTICIA**

BilbaoEtxebizitzak
Viviendas Municipales

NUEVAS SOLUCIONES A
LOS INCUMPLIMIENTOS
CONTRACTUALES EN LAS
VIVIENDAS PÚBLICAS.

NO8DO
AYUNTAMIENTO DE SEVILLA
EMVISESA

Muchas gracias por su atención

Jose M^a Escolástico Sánchez
Subdirector Operativo y Jurídico

7 de marzo de 2019