



Castilla-La Mancha

En Albacete, siendo las 09:15 horas del 20 de junio de 2024, se reúne en segunda convocatoria en la Sala de Juntas de la Delegación Provincial de Fomento de Albacete, la **Comisión Provincial de Vivienda de la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento de Albacete** contando con la presencia de los miembros siguientes:

Presidente:

D. Julen Sánchez Pérez, Delegado Provincial de la Consejería de Fomento en Albacete.

Vocales:

D^a. María José Gil Pérez, Jefa del Servicio de Vivienda de la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento en Albacete.

D^a. Inmaculada Pérez Cámara, en representación de la Delegación Provincial de Igualdad en Albacete.

D^a. Pilar Martínez Martínez, en representación de la Delegación Provincial de la Consejería de Bienestar Social en Albacete.

D^a. Nieves Roncero Heras, en representación de la Unión de Consumidores de Albacete.

Secretaria:

D^a Cristina Maria Segovia Valiente, Técnica Superior de la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento en Albacete.

Invitados:

D. Pedro Antonio López Sánchez, Jefe de Sección del Servicio de Vivienda de la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento en Albacete.

D^a María Molina Villalba, D^a Alicia Jiménez Donate, D^a Rosario Ruiz Gomez y D. Fernando Da Casa De Santos, de TRAGSA

Inicia la sesión el presidente de la Comisión trasladando las disculpas de D^a Inés Sandoval Tormo, Directora General de Vivienda de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha, que no ha podido conectarse para poder estar presente en la Comisión y, tras saludar y agradecer la presencia de los miembros, pasa al examen del siguiente Orden del Día:

1.- LECTURA Y APROBACIÓN, SI PROCEDE, DEL ACTA DE LA SESIÓN ANTERIOR CELEBRADA EL DÍA 1 DE DICIEMBRE DE 2023.

El acta de la sesión anterior celebrada el día 1 de diciembre de 2023 es conocida previamente por los asistentes, por lo que el presidente propone que si no hay dudas o preguntas al respecto se le otorgue directamente su aprobación. Con la conformidad de todos los asistentes se aprueba el acta por unanimidad.

2.- APROBACIÓN DE LISTAS DE DEMANDANTES DE VIVIENDA ELABORADAS POR LA DELEGACION PROVINCIAL DE LA CONSEJERÍA DE BIENESTAR SOCIAL Y POR EL INSTITUTO DE LA MUJER DE ALBACETE.

Informa la Jefa del Servicio de Vivienda distinguiendo:

1- Grupo de familias con mujeres víctimas de violencia de género (VVG):

Se informa al respecto que al inscribirse en el Registro hacen mención a su pertenencia a este grupo. Cuando se considera que es posible que se les pueda adjudicar una vivienda próximamente, se solicita al INSTITUTO DE LA MUJER que justifique su pertenencia al mismo.





2- Grupo de familias priorizadas por la Consejería de Bienestar Social:

Se informa al respecto que trimestralmente se envía un listado de aquellas familias priorizadas por la Delegación Provincial de Bienestar Social, ordenados de mayor a menor grado de priorización.

En el último listado de fecha 6 de junio de 2024, se han priorizado a nivel provincial 8 familias:

- Dos por los Servicios Sociales de Albacete, ambas de 5 miembros.
- Tres por los Servicios Sociales de Almansa, una de 6 miembros, otra de 4 y otra de uno.
- Una por los Servicios Sociales de Mahora. Familia de 4 miembros.
- Una por los Servicios Sociales de Villarrobledo. Familia de 1 miembro
- Una por los Servicios Sociales de La Gineta. Familia de 4 miembros.

Han solicitado vivienda en los siguientes municipios:

- Albacete capital.
- Almansa.
- Villarrobledo.
- Madrigueras o cualquier municipio de la Manchuela.
- La Gineta.
- Uno de ellos en cualquier municipio de Albacete provincia.

De este último listado no se ha adjudicado vivienda a ninguna familia priorizada por Servicios Sociales.

La Comisión se da por enterada y da su aprobación.

3.- APROBACIÓN DE LISTAS DE DEMANDANTES DE VIVIENDA INSCRITOS EN EL REGISTRO DE DEMANDANTES DE VIVIENDA DE LA JUNTA DE COMUNIDADES DE CASTILLA-LA MANCHA.

La Jefa del Servicio de Vivienda informa a los miembros de la comisión que estas listas se confeccionan en función de los grupos prioritarios establecidos en el artículo 29 bis del Decreto 109/2008, de 29 de julio, de medidas para la aplicación del pacto por la vivienda en Castilla-La Mancha.

Las listas de integrantes del Registro de Demandantes de Viviendas (RDV) se realizan por localidad y se confeccionan cuando existe una vivienda vacante para adjudicar y son las que se utilizan a la hora de efectuar llamamientos para las viviendas vacantes.

El orden de los grupos prioritarios en la lista de integrantes es:

1. Grupo de familias de mujeres víctimas de violencia de género (VVG). Al inscribirse en el Registro hacen mención a su pertenencia a este grupo. Cuando es factible que se les pueda adjudicar una vivienda en breve, se solicita al INSTITUTO DE LA MUJER que justifique su pertenencia a ese grupo.
2. Grupo de familias priorizados por Servicios Sociales (SS). Los integrantes de este grupo son facilitados por la Delegación Provincial de Bienestar Social en Albacete.
3. Grupo de familias con Desahucio Hipotecario (DH). Los integrantes de este grupo son facilitados por la Oficina de Intermediación hipotecaria.
4. Grupo de Dependientes/Movilidad Reducida (D y MR). Los datos son contrastados con la Sección de Dependencia y con el Centro Base de la Delegación Provincial de Bienestar Social en Albacete.
5. Grupo de Familias Numerosas (FN) que sean jóvenes (J)
6. Grupo de Familias Numerosas (FN) que no sean jóvenes.
7. Grupo de Jóvenes (J) (menores de 36 años).
8. Grupo de Separados o Divorciados (SoD)





Dentro de cada uno de los grupos, el orden seguirá también los criterios establecidos en el artículo 29 bis del Decreto 109/2008, de 29 de julio, de medidas para la aplicación del pacto por la vivienda en Castilla-La Mancha, es decir, por la pertenencia a otro grupo y por antigüedad de inscripción.

- Total inscritos en el Registro de Demandantes de Vivienda en la provincia de Albacete: 3.396 (a 12/06/2024)

INSCRITOS VPP	TOTAL
ALBACETE (CAPITAL)	2.918
ALMANSA	251
CAUDETE	148
ELCHE DE LA SIERRA	77
LA GINETA	112
HELLÍN	319
MADRIGUERAS	99
TARAZONA DE LA MANCHA	86
TOBARRA	99
VILLAMALEA	92
VILLARROBLEDO	209

Se añade que dentro del número total de demandantes se encuentran incluidos los inscritos con motivo de transmisiones de V.P.O., pues la normativa les obliga a ello, sin embargo, no precisan de una vivienda, no siendo posible extraer a estos demandantes ad hoc del total, pues no se disponen de los medios técnicos para ello, lo cual sería muy interesante pues reflejaría unos datos más acordes a la realidad.

4.- ACTUACIONES Y REPARACIONES EFECTUADAS EN VIVIENDAS VPP.

La Jefa del Servicio de Vivienda informa en este punto que el Decreto 3/2004, de 20 de enero, de Régimen Jurídico de las viviendas de protección Pública (D.O.C.M. 23/01/2004) establece en su artículo 49) el alquiler como uno de los tres sistemas de acceso a las viviendas de protección pública promovidas por la Junta, y en su artículo 77.1) determina que entre las funciones de los delegados provinciales de la Consejería estará *“el administrar y controlar el patrimonio inmobiliario en viviendas de esta naturaleza, autorizando la ejecución de obras en las viviendas cedidas en régimen de alquiler”*.

Lo anterior queda reforzado por la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en su artículo 21: que señala que *“El arrendador está obligado a realizar, sin derecho a elevar por ello la renta, todas las reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido, salvo cuando el deterioro de cuya reparación se trate sea imputable al arrendatario (...)”*

En consecuencia, se atiende y tramitan los avisos de urgencia y solicitudes formuladas por los inquilinos-adjudicatarios de reparaciones en viviendas particulares, así como las reparaciones y mejoras que se hayan de realizar en las zonas comunes de los diferentes grupos con el fin de mantener las condiciones de habitabilidad de las viviendas patrimonio de la Junta.

A principios del año 2022, se licitó la contratación de la “Reforma, reparación, conservación y mantenimiento integral en viviendas, locales, garajes y edificios adscritos al patrimonio de la Dirección General de Vivienda”, este contrato dividía la provincia de Albacete en tres lotes:

- Lote nº 1: AB-Albacete: 247 viviendas, 6 locales y 60 garajes.
- Lote nº 2: AB-Hellín: 287 viviendas y 16 locales.
- Lote nº 3: AB-Almansa y Caudete: 221 viviendas y 21 garajes.

Los adjudicatarios fueron:





- Lote nº 1: "EULEN, S.A." por un presupuesto máximo de OCHENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS DIEZ EUROS CON VEINTICUATRO CÉNTIMOS DE EURO (85.710,24 €), (IVA incluido), y un porcentaje de baja del 30,60%, según lo ofertado por la empresa.
- Lote nº 2: "EULEN, S.A." por un presupuesto máximo de OCHENTA Y SEIS MIL CINCUENTA Y TRES EUROS CON OCHO CÉNTIMOS DE EURO (86.053,08€), (IVA incluido), y un porcentaje de baja del 30,60%, según lo ofertado por la empresa.
- Lote nº 3: "EULEN, S.A." por un presupuesto máximo de SETENTA Y SIETE MIL CIENTO TREINTA Y NUEVE EUROS CON VEINTIDÓS CÉNTIMOS DE EURO (77.139,22 €), (IVA incluido), y un porcentaje de baja del 30,60%, según lo ofertado por la empresa.

El plazo de ejecución del contrato es de doce meses (de 23 de agosto de 2022 a 23 de agosto de 2023). Por Resolución de la Secretaría General de la Consejería de Fomento, se aprueba la prórroga de doce meses del contrato, entre el 24 de agosto de 2023 y el 23 de agosto de 2024.

AÑO 2024 (hasta 12/06/2024)

GASTOS EN REPARACIONES EJECUTADAS Y/O ADJUDICADAS:	NUMERO DE ACTUACIONES	EUROS (sin IVA)
Reparaciones en viviendas arrendadas.	15	10.949,53
Reparaciones en viviendas vacantes.	0	0
Reparaciones en zonas comunes de los edificios.	6	104.702,43
TOTAL	21	115.651,96

El número de actuaciones en viviendas separadas por lotes en el año 2024 (hasta 12/06/2024) ha sido:

LOTE	MUNICIPIO	VIVIENDAS	IMPORTE €
1	ALBACETE	4	3.063,76
	LA GINETA	1	1.103,17
	VILLARROBLEDO	1	406,57
2	HELLIN	1	1.746,78
	ELCHE DE LA SIERRA	3	2.015,98
3	ALMANSA CAUDETE	5	2.283,91
TOTAL		15	10.620,17

El número de actuaciones en comunidades separadas por lotes en el año 2024 (hasta 12/06/2024) ha sido:

LOTE	MUNICIPIO	VIVIENDAS	IMPORTE €
1	LA GINETA	2	38.715,37
2	HELLIN ELCHE DE LA SIERRA	4	66.316,42
3	ALMANSA CAUDETE	0	0
TOTAL		6	105.031,79

Igualmente se han atendido las solicitudes de compensaciones de obras realizadas por los adjudicatarios de las





viviendas, siendo 19 las autorizadas por valor de 13.432,93 euros.

Se añade la problemática que supone la solicitud de obras de mejora, que nada tienen que ver con las obras de mantenimiento, no pudiéndose la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha hacerse cargo de las primeras.

En cuanto a Desratización, Desinsectación y Desinfección (DDD) en viviendas de Promoción Pública, se han realizado a través de Eulen, S.A.

Se añade la dificultad de dicha tarea dadas las circunstancias que concurren en algunos casos en los que resulta extraordinariamente difícil erradicar una plaga del tipo que sea y por falta de colaboración de los usuarios arrendatarios.

5.- ADJUDICACIONES DE VIVIENDAS DE PROMOCIÓN PÚBLICA.

Se informa en este punto:

- Las viviendas VPP vacantes se adjudican por colectivos prioritarios, empezando por el grupo primero de mujeres víctimas de violencia de género (VVG), y continuando por los demás (SS, DH, MR/D, FNyJ, FN, J y General)
- Dentro de cada grupo, los integrantes están ordenados por la pertenencia a otro grupo prioritario y por su antigüedad.
- Una vez agotados los grupos anteriores, se volverá a iniciar por el grupo primero de VVG.
- Este sistema a veces se adapta a las urgencias determinadas por los grupos de VVG y SS.

Informa que a veces es necesario adaptar el sistema a determinadas necesidades urgentes como son:

- Los colectivos VVG y SS.
- El riesgo de ocupación ilegal de la vivienda VPP vacante.

Informa que resulta importante indicar que no se adapta a otras urgencias que llegan como son:

- Desahucios de alquiler o compraventa.
- Viviendas en mal estado.
- Familias en situación precaria.
- Notificaciones de Juzgados en desahucios para encontrar recurso habitacional.

Antes de llamar se comprueba el número de integrantes de la Unidad Familiar y las dimensiones y habitaciones de la vivienda. Es importante respetar el mínimo de 10m² por persona. Se sigue el siguiente baremo:

- Sin hijos: 1 habitación.
- Uno o dos hijos: 2 habitaciones.
- Tres o cuatro hijos: 3 habitaciones.
- Más de cuatro hijos: 4 habitaciones.

Antes de llamar se comprueba también que la vivienda está adaptada a la “dependencia o movilidad reducida” que presentan los miembros de la unidad familiar.

En relación a la Gestión y Recuperación de Viviendas para su adjudicación se pone de manifiesto que, en ocasiones se fuerza una adjudicación a través de una ocupación ilegal, con la finalidad de regularizar ex post la situación con un contrato de alquiler, lo cual se trata de evitar informando a los interesados, sobre todo porque en caso de llegar a ser la ocupación ilegal clara y manifiesta, una de las consecuencias es la de no poder ser inscritos en el Registro de Demandantes de Viviendas de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha o, si ya están inscritos, perder todos los derechos a los que se optó en el momento de la inscripción. Una vez informados normalmente dan por finalizada la ocupación ilegal. Se pone en valor la labor llevada a cabo por Tragsa para evitar situaciones desfavorables, a través de una actuación exhaustiva, que busca el bien de todos. AÑO 2024 (hasta 01/06/2024)





Adjudicadas y con contrato en vigor. POR MUNICIPIO:

ALBACETE	3
CAUDETE	8
ALMANSA	3
BARRAX	1
HELLIN	1
ELCHE DE LA SIERRA	3
VILLARROBLEDO	1
TOTAL	20

SITUACIÓN DE PROCEDENCIA DE LAS VIVIENDAS ADJUDICADAS:

- Provenientes de renunciaciones: 10 (algunas de estas renunciaciones proceden de expedientes de desahucio iniciados)
 - Provenientes de desahucio: 2
 - Provenientes de bajas por fallecimiento: 3
 - Vacantes: 5
- TOTAL: 20

POR COLECTIVOS PRIORITARIOS:

- Mujeres Víctimas de Violencia de Género: 4
 - Priorizados por Servicios Sociales: 4
 - Desahuciados hipotecarios: 3
 - Familia Numerosa: 3
 - Sin colectivo de priorización: 3
 - Jóvenes Menores de 36 años: 3
- TOTAL: 20

El criterio es NO conceder CAMBIOS DE VIVIENDA ni PERMUTAS, ni entre viviendas del patrimonio separado de la JCCM, ni con viviendas de GICAMAN o URVIAL.

Excepcionalmente, en este año 2024 se ha efectuado UN CAMBIO DE VIVIENDA por problemas de habitabilidad en Caudete.

Por otra parte, debemos recordar que:

Se realizan adjudicaciones de urgencia en los casos de riesgo grave de ocupación.

No podrán acceder a una vivienda promovida por la JCCM aquellos que ocupen ilegalmente viviendas del Parque Público.

Con carácter general se exige el empadronamiento de más de dos años en la localidad, salvo a las mujeres víctimas de violencia de género, a personas dependientes o con discapacidad oficialmente reconocida y familias con dependientes a su cargo. También cuando no existan solicitantes suficientes en el municipio.

Igualmente, en el tema de ingresos, se deben acreditar unos rendimientos íntegros iguales o superiores a 0,5 veces el IPREM, y que no superen 2,5 veces el Ipre. Sin embargo, el límite inferior en ocasiones no está respaldado por la documentación del IRPF por no presentarse declaración.





Y finalmente, en el tema de la subrogación en la titularidad del contrato de arrendamiento de la vivienda en el caso de defunción del titular, la Ley de Arrendamientos, marca el plazo de 3 meses para solicitar dicha subrogación. Debido a las características de los inquilinos, a veces es necesario ser flexible con dicho plazo.

GARAJES ADJUDICADOS: 1

6.- MONITORIOS.

La jefa de servicio de Vivienda da cuenta de los monitorios que se han iniciado a fin de recaudar la deuda acumulada por los usuarios de viviendas, y facilita a la comisión los siguientes datos:

Se han iniciado 357 monitorios desde el año 2018. Iniciándose en el año 2024, 13 nuevos expedientes.

- Los 357 iniciados desde del año 2018 están a 01/06/2024 en la siguiente fase:
 - 60 en fase de inicio.
 - 176 para ejecutar.
 - 74 finalizados (de ellos, 59 finalizados, pagados)
 - 6 en juicio verbal / ordinario.
 - 12 archivados por no localización.
 - 13 archivados por fallecimiento.

SERVICIO DE VIVIENDA	2022			
	TOTAL 2022	I TRIMESTRE 2023	II TRIMESTRE 2023	III TRIMESTRE
MONITORIOS (desde el año 2018)				
TOTAL Expedientes pendientes de inicio:	4	13	4	4
TOTAL Expedientes iniciados:	305	331	336	340
Fase inicio:	70	82	92	86
Para ejecutar:	148	152	155	155
Fin por pago de deuda:	44	44	46	49
Juicio verbal:	3	4	4	4
Archivados por no localización:	8	8	8	12
Archivados por fallecimiento:	11	11	12	12
Nº monitorios alquiler (desde el año 2018) ver nota	222	243	247	249
Importe *	1.704.374,61 €	1.672.474,86 €	1.637.648,64 €	1.648.595,39 €
Nº monitorios compraventa (desde el año 2018)	83	88	89	91
Importe *	731.729,96 €	631.520,29 €	609.739,26 €	593.648,69 €
TOTAL (alquiler y compraventa) (desde el año 2018) *	2.436.104,57 €	2.303.995,15 €	2.247.387,90 €	2.242.244,08 €

Evolución de los procedimientos monitorios en el último año:

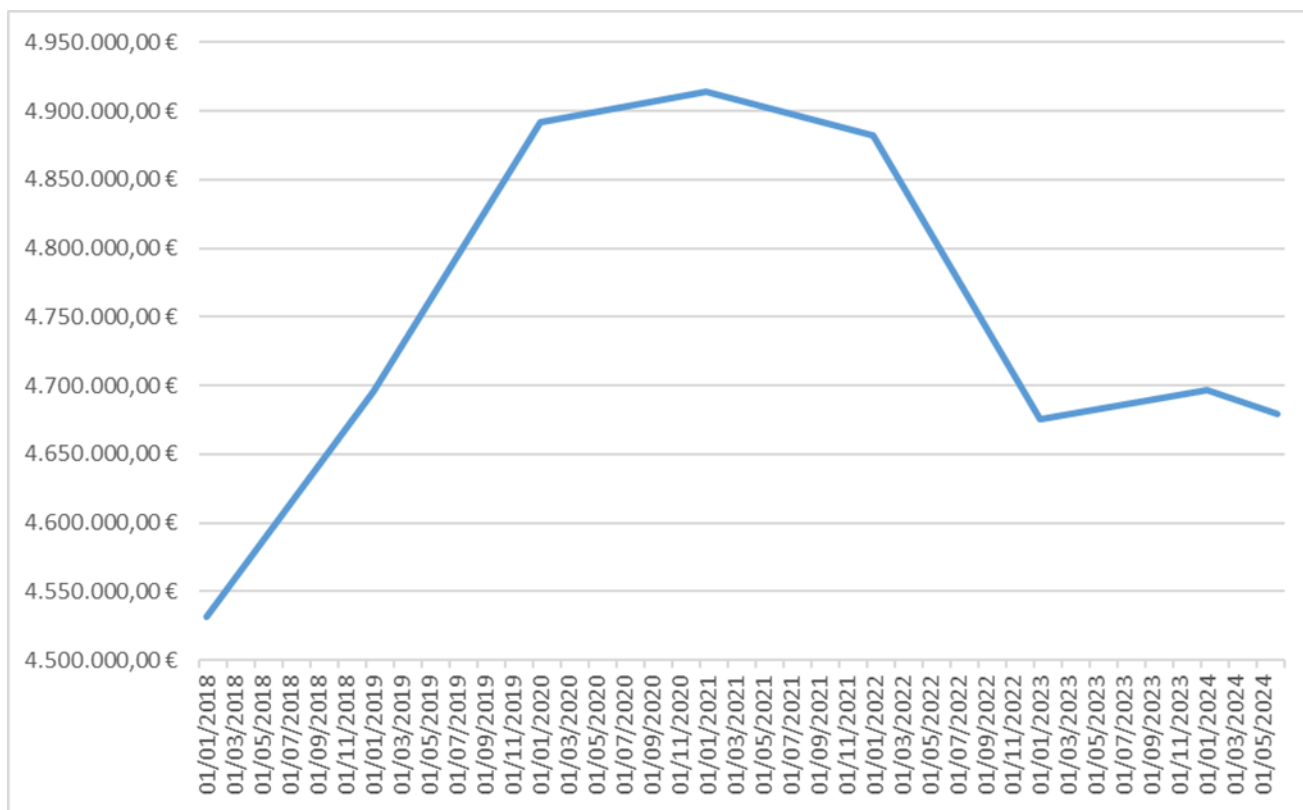
TOTAL 2022	TOTAL 2023	I TRIMESTRE 2024	II TRIMESTRE 2024
2.436.104,57 €	2.242.244,08 €	2.230.093,83 €	2.238.091,87 €

Evolución de la deuda en el pago del alquiler de las viviendas VPP en la provincia de Albacete en los últimos cuatro años:





01/01/2018	01/01/2019	01/01/2020	01/01/2021	01/01/2022	01/01/2023	01/01/2024	01/06/2024
4.531.303,90 €	4.696.009,25 €	4.891.476,86 €	4.913.770,92 €	4.882.445,62 €	4.675.160,43 €	4.696.721, 88 €	4.679.379,35 €



Finalmente, y en cuanto a los **Requerimientos de Pago**, durante el mes de mayo del semestre en curso se ha procedido a la remisión masiva a los adjudicatarios de viviendas, de requerimientos de pago de las cantidades integrantes de la deuda de alquiler con la finalidad de interrumpir su respectiva prescripción.

El Jefe de Sección de VPP plantea cómo se llega a determinar las medidas a adoptar en cada caso. Responden Tragsa y el Servicio de Vivienda que se van determinando tras un trabajo de visita puerta a puerta por grupos de viviendas y a la vista cada situación se determinan las medidas a adoptar en cada caso, en cumplimiento del protocolo del PSIP.

El Delegado Provincial apunta que se llegan a iniciar desahucios, no tanto con el fin de que abandonen la vivienda sino de que paguen los recibos y poder reducir la deuda. Señala la Jefa de Servicio de Vivienda que el impago de la deuda hay que revertirlo inmediatamente para que no se cronifique. De hecho, la deuda se ha reducido.

Pone de manifiesto el Delegado Provincial que el Plan se puso en marcha respecto a todas las viviendas de la Región. El Plan se puso en marcha en octubre de 2020 y ha sido muy eficaz.

7.- PLAN SOCIAL DE INGRESOS PATRIMONIALES.

Documento Firmado Electrónicamente
Código Seguro de Verificación (CSV): F5B8EBB4E8C3B74B364469
 Verificable en sede electrónica: www.jccm.es/viad





Toma la palabra en este punto Alicia Jimenez Donate, jurídica de TRAGSATEC, para exponer el Plan Social de Ingresos patrimoniales (en adelante PSIP) definiendo el Plan como un instrumento de gestión multidisciplinar cuyo objetivo principal es la disminución de la deuda a través de intervenciones de mejora en el parque público de vivienda, promoviendo la eficacia, la eficiencia y un uso adecuado del patrimonio público de viviendas, garantizando a las personas adjudicatarias las mejores condiciones de habitabilidad y aproximando la Administración al ciudadano.

Expone el Plan a los asistentes detallando el procedimiento de trabajo que lo componen las siguientes fases:

1. ESTUDIO PREVIO DEL EXPEDIENTE
2. TOMA DE CONTACTO. PRESENTACIÓN DEL PROGRAMA
3. VISITA A LA VIVIENDA
4. ELABORACIÓN DE EXPEDIENTE
5. CLASIFICACIÓN

Y detalla los siguientes datos:

TIPOS DE DEUDA			
A	LEVE	De 1 a 24 recibos adeudados	Hasta 2 años de deuda
B	GRAVE	De 25 a 120 recibos adeudados	Hasta 10 años de deuda
C	MUY GRAVE	Más de 120 recibos adeudados	Más de 10 años de deuda

CRITERIO DE CLASIFICACION SEGÚN LA SITUACIÓN SOCIAL

TIPOS DE SITUACIÓN SOCIAL		
1	VULNERABILIDAD	<ul style="list-style-type: none"> • Urgencia social • Viudedad • Menores en situación de riesgo o desamparo • Personas con dependencia reconocida • Personas con un grado de minusvalía físico del 65% o psíquico del 33% • Personas con incapacidad laboral permanente o gran invalidez • Personas con ingresos inferiores al IPREM • Víctimas de violencia de género
2	NEUTRA	<ul style="list-style-type: none"> • Situaciones en las que no se encuentran en los casos de vulnerabilidad y que aceptan la aplicación del PSIP
3	CONFLICTIVAD	<ul style="list-style-type: none"> • Rechazan la aplicación del PSIP • Condena penal firme por delitos cometidos en la vivienda o edificio • Indicios de actividad delictiva en la vivienda • Deterioro tanto del edificio como de la convivencia vecinal • Enganches ilegales





	<ul style="list-style-type: none"> • Actividades riesgo para la salud pública • Incumplimiento de normas de orden público y de la comunidad de propietarios
--	---

CLASIFICACIÓN SEGÚN DEUDA Y SITUACIÓN SOCIAL

Deuda leve con situación de vulnerabilidad	A1
Deuda leve con situación neutra	A2
Deuda leve con situación de conflictividad	A3
Deuda grave con situación de vulnerabilidad	B1
Deuda grave con situación neutra	B2
Deuda grave con situación de conflictividad	B3
Deuda muy grave con situación de vulnerabilidad	C1
Deuda muy grave con situación neutra	C2
Deuda muy grave con situación de conflictividad	C3

EXPEDIENTES CLASIFICADOS TOTALES

NÚMERO PROMOCIONES	PSIP. EXPEDIENTES CLASIFICADOS	A1	A2	A3	B1	B2	B3	C1	C2	C3	CORRIENTE
39	615	90	56	28	55	40	57	9	10	15	255

ACTUACIONES TOTALES EN LAS PROMOCIONES

PROMOCION	PSIP. Expedientes Revisados	PSIP. Presentación del Programa	PSIP. Visitas a Inmuebles	PSIP. Toma de contacto de ocupantes
TOTAL: 39	610	611	609	8

EXPEDIENTES CON MEDIDAS ADOPTADAS

PROMOCION	EXPEDIENTES PSIP	EXPEDIENTES CON MEDIDAS ADOPTADAS	DESAHUCIOS EJECUTADOS PSIP	RECUPERACIONES DE VIVIENDA
TOTAL:39	615	368	44	32





DEUDA EXPEDIENTES PSIP POR TRIMESTRE

PROMOCION	DEUDA 1º TRIMESTRE 2024	DEUDA 2º TRIMESTRE 2024	DEUDA 3º TRIMESTRE 2024	DEUDA 4º TRIMESTRE 2024
TOTAL: 39	1.165.206,18 €	1.059.775,39 €		

8.- SITUACIÓN Y PROBLEMÁTICA DE LOS DESAHUCIOS Y DESALOJOS EN LAS VIVIENDAS DE PROMOCIÓN PÚBLICA.

El Delegado Provincial pone de manifiesto que la palabra desahucio es muy fuerte pero la labor de acupuntura que se hace desde aquí es indispensable. No se hace nada a la ligera. Es un proceso de medidas anteriores y son casos muy puntuales los que acaban en desahucio por la existencia de un conflicto como consecuencia del cual no quede otra opción. En muchos casos de hecho se puede y no se hace. Y también como ejemplificación la mayoría de las medidas que se adoptan son para regularizar la situación de las personas que habitan en la vivienda. El Delegado Provincial agradece el trabajo de Tragsa, el cual refiere se lleva a cabo con mucha humanidad. Igualmente, la OIH hace una labor excepcional.

La representante de la Delegación Provincial de Igualdad en Albacete, se dirige a Tragsa y les pregunta si en muchos casos se encuentran personas que ni siquiera les abren la puerta. Tragsa responde que efectivamente unos porque no viven, otros porque no son los adjudicatarios, casos en los que ha de abrirse un expediente. Incluso casos en los que se ha llegado a efectuar una compraventa privada.

Comienza la exposición la Jefa de Servicio de Vivienda explicando la diferencia entre desalojo y desahucio:

- **DESALOJOS:** Se entiende por desalojo, la recuperación de la posesión de la vivienda cuando el ocupante nunca ha poseído título legal para ello. Por ejemplo, cuando ocupan una vivienda que estaba vacante; o que el titular del contrato de arrendamiento no estaba residiendo.
- **DESAHUCIOS:** Se entiende por desahucio la recuperación de la posesión de la vivienda cuando se ha resuelto el contrato existente del ocupante, no estando ya en posesión de ningún título legal. Por ejemplo, cuando un arrendatario es desahuciado por no pagar el alquiler y/o no residir, pero se niega a dejar la vivienda.

En todos ellos, al finalizar el procedimiento administrativo, habrá que acudir a la vía judicial para que el Juez autorice la entrada en domicilio, para hacer efectiva la recuperación de la posesión.

- DESALOJOS:

En la actualidad, hay 4 casos, 2 en Hellín y 2 en Albacete.

- DESAHUCIOS EN ADJUDICACIONES POSTERIORES AL 01/01/2018 QUE NO PAGAN EL ALQUILER:

En lo que va de año 2024 se ha iniciado un procedimiento de desahucio en aquellos contratos de alquiler efectuados en los últimos tres años que no están pagando los recibos de alquiler y empezaban a tener una deuda importante (antes de iniciar el procedimiento de desahucio, se les ha llamado por teléfono cada dos o tres meses, y se les ha enviado una carta reclamando la deuda).

Se pone en conocimiento de la Comisión por parte de la Jefa de Servicio de Vivienda la gran problemática existente en relación al empadronamiento, del que se está haciendo un mal uso, hasta el punto de existir “mafias” dedicadas al asunto y que cobran por ello. Desde el Servicio de Vivienda se está en contacto con el Ayuntamiento de





Albacete para evitar en la medida de lo posible el fraude en este campo.

9.- INFORMACIÓN DE LAS ACTUACIONES REALIZADAS POR LA OFICINA DE INTERMEDIACIÓN HIPOTECARIA Y ARRENDATARIA (OIH)

PROCEDIMIENTO DE CONCILIACIÓN PREVIA A LOS PROCESOS JUDICIALES DE DESAHUCIO, RECUPERACIÓN DE LA POSESIÓN Y EJECUCIÓN HIPOTECARIA DE PERSONAS EN SITUACIÓN DE VUNERABILIDAD ECONOMICA. (Orden 95/2024, de 3 de junio de la Consejería de Fomento)

Comienza la Jefa de Servicio de Vivienda indicando que esta Oficina (OIH en adelante) inicia su andadura en 2015. Era muy complicado el contacto con las entidades bancarias, cuando en realidad estas no querían las viviendas, el único propósito que tenían era cobrar. Por lo que en la mayoría de los casos se encauzaba la deuda y funcionó. Se ha ayudado a muchísima gente a través de la OIH.

El Delegado Provincial pone en valor el trabajo efectuado por la OIH, pues fue muy efectivo.

Informa que ha disminuido el número de expedientes:

Año 2024: 22 Expedientes iniciados:

- 14 hipotecario.
- 8 arrendamiento.

Desde su creación, la OIH ha tramitado 741 expedientes en Albacete.

A día de 13/06/2024 existen 28 expedientes abiertos.

La jefa de Servicio de Vivienda comunica la publicación de la Orden 95/2024, de 3 de junio, publicada en el DOCM con fecha 13 de junio de 2024, por la que se regula la competencia y el procedimiento de conciliación previa a los procesos judiciales de desahucio, recuperación de la posesión y ejecución hipotecaria de personas en situación de vulnerabilidad económica, previsto en la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, en la redacción dada por la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. En esta orden efectivamente se regula el procedimiento obligatorio de conciliación previa al proceso judicial. El gran problema que se plantea es la dificultad de la emisión de informe de vulnerabilidad.

La representante de la Delegación Provincial de la Consejería de Bienestar Social en Albacete señala que la normativa habla de vulnerabilidad económica no social.

El representante de la OIH de TRAGSA, señala que efectivamente se habla de vulnerabilidad económica y se atribuye la competencia a las Delegaciones Provinciales de Fomento donde se sitúe la vivienda objeto de la pretensión, lo que acarrea grandes problemas, el principal es la negativa de bienestar social a emitir informe de vulnerabilidad. Euskadi y Cataluña y posteriormente se han ido incorporando más comunidades han tomado medidas al respecto, atribuyendo la competencia a los servicios sociales municipales. CLM aun está por decidirse. En CLM se establece un plazo de 3 meses desde la solicitud para responder y el tema está parado, pues no puede haber conciliación si no existe un informe de vulnerabilidad. Apunta por otro lado que hay menos casos actualmente, posiblemente por falta de publicidad pues el grado de satisfacción en las intervenciones es extraordinariamente grande.

La representante de la Delegación Provincial de la Consejería de Bienestar Social en Albacete, comenta que también están a la espera de indicaciones pues entran muchas solicitudes y se están archivando. No hay intervención por eso no se puede hacer el informe de vulnerabilidad. Lo único que se puede hacer por el momento es al menos informar sobre el hecho de no ser el solicitante usuario de servicios sociales. Y parece que esa está siendo





precisamente la respuesta de Bienestar Social.

La Jefa de Servicio de Vivienda expresa que es necesario que se establezca el procedimiento a seguir desde la Dirección General, tanto en relación con la determinación de la vulnerabilidad, como en relación con la conciliación.

Afirma de nuevo el representante de la OIH de TRAGSA que la ley especifica claramente que se trata de una vulnerabilidad económica.

El Delegado Provincial apunta que, en cualquier caso, ha de tenerse en cuenta que ambas vulnerabilidades la social y la económica van unidas. A modo de ejemplo es un indicador el hecho de tener que presentar la declaración de la renta o no.

El Representante de la OIH de TRAGSA pone sobre la mesa la existencia del Código de Buenas Prácticas para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre la vivienda creado por el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, modificado por el R.D.-ley 19/2022, de 22 de noviembre, por el que se establece un Código de Buenas Prácticas para aliviar la subida de los tipos de interés en préstamos hipotecarios sobre vivienda habitual, que podría servir de modelo en nuestro sector.

Apunta la Jefa de Servicio que el referido Código de Buenas Prácticas conlleva un estudio individual de cada caso.

10.- RUEGOS Y PREGUNTAS.

El Delegado Provincial agradece a todos los asistentes su participación y colaboración destacando el trabajo y la implicación de TRAGSA en la gestión que realizan, subrayando igualmente la labor del Servicio de Vivienda de la Delegación, acentuando la humanidad que transmiten en la realización de su trabajo lo que resulta vital para el buen funcionamiento de la comisión y de la gestión que desde el Servicio de Vivienda se lleva a cabo.

Se intercambian los correos electrónicos para una coordinación óptima, incluyéndose también a la unión de consumidores que pueden hacer una gran labor informativa.

Y no habiendo más asuntos que tratar, siendo las 10:40 horas, se levanta la sesión cuyo desarrollo se refleja en la presente acta.

Vº Bº EL PRESIDENTE DE LA COMISIÓN,

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN

Fdo: Julen Sánchez Pérez

Fdo: Cristina Mª Segovia Valiente

