

**DOCUMENTO INFORMATIVO SOBRE
ACTUACIONES FRENTE A RIESGO DE DESAHUCIO**

Aquellas unidades familiares que por circunstancias sobrevenidas no pueden afrontar el pago de la cuota de préstamo hipotecario o de la renta de alquiler de la vivienda habitual y pueden tener riesgo de pérdida de la misma, pueden acudir a asesorarse a la administración municipal y/o autonómica. Las opciones dependerán de la situación de la deuda:

- **Si la situación de impago se produjese antes de que haya procedimiento judicial** de ejecución hipotecaria o de desahucio de alquiler, puede acudir a los servicios sociales y a los servicios de mediación de la administración autonómica y local para intentar con el apoyo y asesoramiento de mediadores un acuerdo entre las partes que permita mantener el uso de la vivienda.

- **Si ya hubiera procedimiento judicial de reclamación de deuda** (ejecución hipotecaria/desahucio de alquiler), además de solicitar asistencia jurídica gratuita en el Juzgado y Servicio de Orientación Jurídica, también puede acudir a servicios de la administración para recibir asesoramiento y apoyo en la búsqueda de solución, bien a través de **mediación** o en el caso de que ésta no fuese favorable o posible, orientándoles si son supuestos de **unidad familiar vulnerable de buena fe**

en la posibilidad de solicitar la aplicación del [Convenio de colaboración entre el Consejo General del Poder Judicial, el Gobierno de Aragón y la Federación Aragonesa de Municipios, Comarcas y Provincias \(FAMCP\), sobre la detección de supuestos de vulnerabilidad con ocasión del lanzamiento de vivienda familiar](#)

o moratoria de desahucio por [Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social](#) y autonómica [Ley 10/2016, de 1 de diciembre de medidas de emergencia en relación con las prestaciones económicas del Sistema Público de Servicios Sociales y con el acceso a la vivienda en la Comunidad Autónoma de Aragón.](#)

MEDIACIÓN EXTRAJUDICIAL. ¿QUÉ ES LA MEDIACIÓN?

La mediación es una forma de resolver los conflictos entre dos o más partes, con la ayuda de un/a mediador/a imparcial cuya labor consiste en satisfacer las necesidades de las partes en conflicto, regulando el proceso de comunicación y conduciéndolo para que sean estas las que lleguen a alcanzar una solución al conflicto. Actúan de manera neutral e imparcial, apoyando a las partes en igualdad, adaptando el proceso de mediación a las necesidades de las partes y facilitando la comunicación entre ellas para que alcancen acuerdos.

La MEDIACIÓN es voluntaria, confidencial, imparcial, neutral, basada en la buena fe..., de modo que la parte solicitante puede decidir de forma voluntaria si quiere que se proponga a la otra parte, partiendo de que en función de cual sea la situación de la deuda y las relaciones entre las partes puede no ser factible alcanzar un acuerdo que permita mantenerse en el uso de la vivienda.

DÓNDE SOLICITAR MEDIACIÓN - SERVICIOS DE MEDIACIÓN EN VI-VIENDA ZARAGOZA .

- ZARAGOZA PROVINCIA.- Para viviendas emplazadas en provincia de Zaragoza la [mediación](#) se puede solicitar en Subdirección Provincial de Vivienda y Rehabilitación de Zaragoza, en Gobierno de Aragón. Paseo María Agustín, 36 puerta nº 9 (900122132 / 976715300)
- ZARAGOZA CAPITAL.- Para viviendas dentro del ámbito de Zaragoza capital se presta servicio de asesoramiento y mediación a través de **Oficina Municipal de Vivienda**, en Zaragoza Vivienda C/ San Pablo, 48. Tel. 976405888 / 976405912
oficinavivienda@zaragozavivienda.es

La Oficina Municipal de Vivienda de Zaragoza cuenta en estos momentos con los siguientes programas :

1- MEDIACIÓN EN DEUDA HIPOTECARIA

Está destinado a deudores hipotecarios de buena fe (causa sobrevenida que impida el pago de la cuota hipotecaria) que se vean imposibilitados para satisfacer las cuotas de su préstamo hipotecario con riesgo a perder su vivienda habitual. Tanto si tienen abierto el procedimiento de ejecución hipotecaria, como si no tienen aún cuotas pendientes, asesoramiento preventivo, o teniendo cuotas pendientes de pago aún no hay procedimiento judicial, con el objeto de encontrar un acuerdo con la

entidad financiera que permita mantener la vivienda, mejorar las condiciones del préstamo, transmitir por medio de dación, etc. Para poder

acogerse al programa de mediación en deuda hipotecaria los requisitos a cumplir son:

- **Las personas físicas y sus unidades de convivencia residentes en Zaragoza**, que sean propietarios/as de una **única vivienda** que constituya su **domicilio habitual**.
- **Que tengan dificultades socioeconómicas por causas sobrevenidas** (tales como pérdida de ingresos, despido de trabajo, cierre de negocio, enfermedad, dependencias, viudedad, separaciones o divorcios, etc.) que les impidan afrontar sus obligaciones del pago de la deuda hipotecaria contraída para la adquisición de la vivienda.
- **Que acepten voluntariamente la mediación y el compromiso de participación activa** en la formulación del Plan de Viabilidad
- **Que puedan acreditar coherencia en sus actos patrimoniales** anteriores, siendo un endeudamiento pasivo, **deudores de buena fe**.
- Ingresos de unidad familiar no superiores a 3 veces IPREM

RIESGO DE PÉRDIDA DE VIVIENDA HIPOTECARIO .- En los casos de mediación en deuda hipotecaria con resultado negativo con procedimiento de ejecución hipotecaria avanzado con riesgo de lanzamiento de la vivienda se asesora y orienta sobre *Moratoria de desahucio por Ley 1/2013 en función de vulnerabilidad e ingresos* para poder ser aplazados hasta mayo de 2020, o la aplicación del *Convenio de Colaboración entre Consejo General de Poder Judicial., Gobierno de Aragón y Federación aragonesa de Municipios, Comarcas y Provincias sobre la detección de supuestos de vulnerabilidad con ocasión del lanzamiento de vivienda familiar y medidas de carácter social*. En determinados supuestos también puede mediar con la entidad financiera acreedora la concesión de alternativa habitacional a través de Fondo Social de Vivienda de las entidades o un alquiler social.

2.- MEDIACIÓN EN ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

Asesoramiento y mediación a quienes no puedan hacer frente al pago de la renta del alquiler, por causas ajenas a su voluntad, de forma previa (preferible) o posterior al inicio de un procedimiento de desahucio. El objetivo es lograr un acuerdo que favorezca a las partes posibilitando a ser posible la permanencia en la vivienda, adecuación de los términos del contrato, posibilitar pago, etc.

El Programa está dirigido a personas, familias o unidades de convivencia empadronadas **en el término municipal de Zaragoza**, afectadas por situaciones de riesgo residencial que puedan derivar en desahucios por falta de pago de la renta de alquiler, se encuentren o no inmersos en un procedimiento judicial, que cumplan con los siguientes requisitos:

1. Tener la condición de **Arrendatario, persona física**, que carezca, tanto el titular del contrato como cualquier miembro de la unidad de convivencia de ninguna vivienda en propiedad.
2. Que se haya producido, o se prevea se puede producir, una situación de impago de las rentas motivada por situaciones significativas de carencia sobrevenida de recursos económicos, posterior a la fecha de celebración del contrato de arrendamiento. Debe existir una pérdida sobrevenida de ingresos, tras la formalización del contrato de arrendamiento, que dificulte afrontar los pagos del alquiler. **Deudor de Buena fe.**
3. Que la vivienda objeto del contrato de arrendamiento tenga el carácter de su domicilio habitual y permanente, ubicada en el **término municipal de Zaragoza** y en la que el inquilino esté **empadronado** en la vivienda constituyendo su domicilio habitual y permanente desde la fecha de celebración del contrato de arrendamiento.
4. Deberán acreditar todos los miembros de la unidad familiar, tener unos **ingresos que no superen 3 veces el IPREM**, (aproximadamente 22.365,42 €).
5. Que la renta que esté abonando resulte superior al 30 % de los ingresos del conjunto de los miembros de la unidad familiar justificados conforme al punto anterior.
6. Carecer de patrimonio suficiente con el que poder atender el pago de la renta, o no poder disponer a corto plazo de él.

También podrán ser solicitantes del programa **arrendadores personas físicas** cuya situación de impago del alquiler de la vivienda de su propiedad conlleve un perjuicio económico grave que pueda ocasionar para su unidad de convivencia una situación de vulnerabilidad.

RIESGO DE PÉRDIDA DE VIVIENDA ARRENDAMIENTOS.- En los casos con mediación negativa que alcancen el estado de demanda de desahucio de alquiler con fecha de lanzamiento de vivienda habrá que orientar por Oficina Municipal de Vivienda acerca de si pueden solicitar en el Juzgado / IASS la aplicación de *Convenio de Colaboración entre Consejo General de Poder Judicial., Gobierno de Aragón y Federación aragonesa de Municipios, Comarcas y Provincias sobre la detección de supuestos de vulnerabilidad con ocasión del lanzamiento de vivienda familiar y medidas de carácter social*, manteniendo seguimiento del caso en coordinación con Instituto Aragonés de Servicios Sociales y Dirección General de Vivienda de Gobierno de Aragón.

3.- MEDIACIÓN EN OCUPACIONES

Dentro del programa de mediación en arrendamientos actual se establece la posibilidad de intervenir en mediación en determinados casos de ocupación: “*Con carácter excepcional y por razones graves debidamente justificadas de especial vulnerabilidad o exclusión social, podrán ser beneficiarios del programa personas, familias o unidades de convivencia **empadronadas en el término municipal de Zaragoza**, afectados por procedimientos de desalojo promovidos por entidades financieras y otras personas jurídicas basados en la falta o insuficiencia de título jurídico para el uso de la vivienda, **que cumplan con los requisitos económicos señalados anteriormente.***” Están excluidas de intervención las ocupaciones en viviendas de propiedad particular, administraciones o entidades sociales.

En los casos de mediación en ocupaciones, se analiza la documentación aportada, si cumplen los requisitos de acceso a mediación y el estado judicial del caso para determinar las posibilidades reales de mediación y se solicita la mediación a la entidad financiera o sociedad con objeto social inmobiliario titular de la vivienda.

El objetivo en estos casos es intentar regularizar la situación habitacional a través de contrato de alquiler en la misma vivienda ocupada o en otra de titularidad de la misma entidad donde pudiera reubicarse. La casuística es variada porque puede estar el caso inmerso en un procedimiento judicial civil de desahucio precario o procedimiento penal de delito leve de usurpación que puede conllevar sentencia de multa y desalojo en plazo breve. En los menos casos pueden no tener aún procedimiento de reclamación de posesión. Se apela a la responsabilidad social de las entidades proponiendo la mediación para regularizar con alquiler social, cesión de la vivienda con los ocupantes a vivienda pública municipal o al menos la concesión de un aplazamiento del desalojo en tanto la unidad familiar afectada encuentra alternativa habitacional.

RIESGO DE PÉRDIDA DE VIVIENDA OCUPACIONES.- Los casos de ocupación no entran dentro del ámbito actual de aplicación del *Convenio de Colaboración entre C.G.P.J, Gobierno de Aragón y Federación aragonesa de Municipios, Comarcas y Provincias ni* son consideradas emergencias habitacionales por

Dirección General de Vivienda de Gobierno de Aragón hasta la fecha, precisando en caso de desalojo inevitable el apoyo de centros municipales de servicios sociales para soluciones de emergencia como albergue.

ASISTENCIA JURÍDICA GRATUITA (CASOS CON PROCEDIMIENTO JUDICIAL)

Al recibir la notificación de la demanda judicial, sea de ejecución hipotecaria, de desahucio de alquiler (falta de pago, expiración de plazo, precario), o denuncia por delito de usurpación, etc. la parte demandada/denunciada es importante que acuda al Juzgado y al Servicio de Orientación Jurídica (S.O.J.) para recibir asesoramiento sobre posibilidad de solicitar la concesión de la Justicia Gratuita, para disponer de abogado y procurador de oficio que garantice los Derechos y que pueda asesorar y asistir jurídicamente en el proceso.

Dirección en Zaragoza:

Ciudad de la Justicia. Avda. Ranillas, 89-97. Planta B - 50018 Zaragoza

Teléfono: 976292259 / REICAZ 976208080

Webs: <http://ciudadjusticiazaragoza.es>

<http://www.justiciagratis.es/publico/>

MORATORIA DE LANZAMIENTOS EN EJECUCIONES HIPOTECARIAS

En procedimientos de ejecución hipotecaria, en caso de haberse producido ya adjudicación de vivienda habitual a la entidad financiera acreedora, si concurre supuesto de vulnerabilidad y circunstancias económicas de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, modificada en *Real Decreto-ley 5/2017, de 17 de marzo*, se puede solicitar al Juzgado suspender el lanzamiento (actualmente moratoria hasta mayo de 2020).

Los supuestos de especial vulnerabilidad a los que se refiere son: a) **Familia numerosa**, de conformidad con la legislación vigente. b) **Unidad familiar monoparental con hijos a cargo**. c) **Unidad familiar de la que forme parte un menor de edad**. d) **Unidad familiar en la que alguno de sus miembros tenga reconocido un grado de discapacidad igual o superior al 33 por ciento**, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral. e) Unidad familiar en la que el **deudor hipotecario se encuentre en situación de desempleo**. f) Unidad familiar con la que convivan, en la misma vivienda, una o más personas que estén unidas con el titular de la hipoteca o su cónyuge por vínculo de parentesco hasta el tercer grado de consanguinidad o afinidad, y que se encuentren en situación personal de **discapacidad, dependencia, enfermedad grave** que les incapacite acreditadamente de forma temporal o permanente para

realizar una actividad laboral. g) Unidad familiar en la que exista una **víctima de violencia de género**. h) El **deudor mayor de 60 años**.».

CONVENIO DE COLABORACIÓN ENTRE EL CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL, EL GOBIERNO DE ARAGÓN Y LA FEDERACIÓN ARAGONESA DE MUNICIPIOS, COMARCAS Y PROVINCIAS, SOBRE LA DETECCIÓN DE SUPUESTOS DE VULNERABILIDAD CON OCASIÓN DEL LANZAMIENTO DE VIVIENDA FAMILIAR Y MEDIDAS DE CARÁCTER SOCIAL

El Gobierno de Aragón, el Consejo General del Poder Judicial (CGPJ) y la Federación Aragonesa de Municipios, Comarcas y Provincias (FAMCP) suscribieron en 2013 [convenio de colaboración sobre la detección de supuestos de vulnerabilidad con ocasión de lanzamiento de vivienda familiar y medidas de carácter social](#), para coordinar el protocolo de actuación que permite detener un desahucio en si se estima que el afectado tiene riesgo de exclusión, revisado en 2016 y actualmente pendiente de nueva publicación.

Se aplica a desahucios derivados de procedimientos de ejecuciones hipotecarias y a desahucios por falta de pago de renta de alquileres. El convenio aprobado permite que el Juzgado que deba encargarse del procedimiento de desahucio que detecte que exista una eventual situación de vulnerabilidad lo comunique al Instituto Aragonés de Servicios Sociales (IASS) para que los servicios sociales del Gobierno de Aragón propongan la solución al problema antes de que se ejecute el lanzamiento y poder incluir a estas personas en los diversos programas de vivienda social.

¿DÓNDE SOLICITAR CONVENIO C.G.P.J. ? – En el **Juzgado** o en el Instituto Aragonés de Servicios Sociales. El Convenio establece que sea en el Juzgado para que transmita oficio del procedimiento judicial a **Instituto Aragonés de Servicios Sociales**. En la práctica se puede presentar en I.A.S.S. y que comunique al Juzgado. El I.A.S.S. analizará si se cumplen circunstancias de vulnerabilidad objeto del Convenio y emitirá informe favorable o desfavorable a Dirección General de Vivienda y al Juzgado competente. De ser favorable se valorará por Dirección General de Vivienda su inclusión en los programas de vivienda social.

FORMULARIO DE RECOGIDA DE DATOS: Existe un FORMULARIO DE RECOGIDA DE DATOS Y CONSENTIMIENTO para la solicitud de este protocolo a disposición en Juzgados, en IASS, en Dirección General de Vivienda y en Zaragoza Vivienda que debe rellenarse y presentar al Juzgado o en su defecto al IASS. Con el formulario se solicita documentación a aportar que acredite datos del solicitante, domicilio a efectos de notificación, datos

personales y económicos de los miembros de la unidad familiar, declaración responsable de propiedades

DIRECCIONES DE INTERÉS CONVENIO:

- **INSTITUTO ARAGONÉS DE SERVICIOS SOCIALES**

IASS SERVICIOS CENTRALES

Paseo María Agustín, 16

Teléfonos: 976715600 Mail: iass@aragon.es

IASS DIRECCIÓN PROVINCIAL ZARAGOZA

Paseo Rosales, 28 Dpdo.

Teléfonos: 976716220 Mail: iassza@aragon.es

- **DIRECCIÓN GENERAL DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN / GOBIERNO DE ARAGÓN**

Subdirección Provincial De Vivienda Y Rehabilitación de Zaragoza, Paseo María Agustín, 36 puerta nº 9 (bajo) 976715300 / 900122132

Es el organismo encargado, una vez emitida la propuesta positiva del IASS, de incluir a las personas o familias que se encuentren en situación de especial vulnerabilidad, en sus programas de vivienda, si cumplen requisitos de acceso a Bolsa de Alquiler social: Se trata de un programa dirigido a personas y familias especialmente vulnerables, con dificultades económicas que no pueden acceder a una vivienda digna, ni en propiedad ni en alquiler.

- **ZARAGOZA VIVIENDA / OFICINA MUNICIPAL DE VIVIENDA**

C/ SAN PABLO, 48 50003 ZARAGOZA

976405912 / 976405888 / oficinavivienda@zaragozavivienda.es

Zaragoza Vivienda desarrolla la gestión del programa de Alquiler Social en la ciudad de Zaragoza, así como los programas de mediación en deuda hipotecaria y en arrendamiento de viviendas. Gestiona viviendas de alquiler. Asimismo se ofrece información, asesoramiento, y mediación a unidades familiares residentes en Zaragoza con riesgo de

pérdida de su vivienda habitual y atención en materia de pobreza energética, acceso y uso de la energía del hogar.

CRITERIOS DE VULNERABILIDAD

- En el ámbito estatal, los **supuestos de especial vulnerabilidad**, se recogen en el **artículo 2 de [la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social](#)** y son los siguientes:

- a) **Familia numerosa**, de conformidad con la legislación vigente.
- b) **Unidad familiar monoparental con hijos a cargo**.
- c) **Unidad familiar de la que forme parte un menor de edad**.
- d) **Unidad familiar en la que alguno de sus miembros tenga reconocido un grado de discapacidad igual o superior al 33 por ciento**, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral.
- e) Unidad familiar en la que el **deudor hipotecario se encuentre en situación de desempleo**.
- f) Unidad familiar con la que convivan, en la misma vivienda, una o más personas que estén unidas con el titular de la hipoteca o su cónyuge por vínculo de parentesco hasta el tercer grado de consanguinidad o afinidad, y que se encuentren en situación personal de **discapacidad, dependencia, enfermedad grave** que les incapacite acreditadamente de forma temporal o permanente para realizar una actividad laboral.
- g) Unidad familiar en la que exista una **víctima de violencia de género**.
- h) El **deudor mayor de 60 años**.»

Junto a estas circunstancias se toman en consideración las **circunstancias económicas** del cómputo de la unidad familiar, previstas en el art. 1.3 de la Ley 1/2013: Que el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar no supera el límite de tres veces el

Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples anual de catorce pagas.
(22.365,42 € en 2015).

- En el ámbito autonómico aragonés, **LEY 10/2016, de 1 de diciembre, de medidas de emergencia en relación con las prestaciones económicas del Sistema Público de Servicios Sociales y con el acceso a la vivienda en la Comunidad Autónoma de Aragón.** TÍTULO II
Medidas en materia de vivienda (arts. 17 a 21)

Zaragoza, 21 de febrero de 2019