



ILUSTRE
COLEGIO DE ABOGADOS
DE MADRID

DERECHO A LA VIVIENDA



CENTRO DE
RESPONSABILIDAD
SOCIAL DE LA
ABOGACÍA
MADRILEÑA

Junio 2019

ÍNDICE

- I. Nociones básicas del derecho a la vivienda
- II. Cuestiones en torno al acceso a una vivienda
 - I. El alquiler
 - II. La hipoteca
 - III. La hipoteca inversa
 - IV. Venta de nuda propiedad
 - V. Viviendas de Protección Oficial
 - VI. Apartamentos Municipales para Mayores de la Comunidad de Madrid

I. Nociones básicas del derecho a la vivienda

¿Qué es el **derecho a la vivienda** (1)?

- El derecho a la vivienda en la Declaración Universal de los Derechos Humanos:

Art. 25.1: Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios;

¿Qué es el derecho a la vivienda (2)?

- Definición del derecho a la vivienda en la Constitución Española:

Art. 47: Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación. La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos.

¿Qué conlleva el **derecho constitucional a la vivienda** (3)?

- Constituye un principio rector y no un derecho individual, por lo tanto el ciudadano no puede reclamar frente los tribunales dicho derecho;
- Son los poderes públicos los que tienen que velar por el cumplimiento de las condiciones de efectividad de este derecho, mediante la promulgación de Leyes dirigidas a este objetivo

II. Cuestiones en torno al acceso a una vivienda

El contrato de **alquiler** (1)

Regulación:

- Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos: Establece el régimen jurídico aplicable a los contratos de alquiler
- Real Decreto Ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler: ha modificado la Ley de Arrendamientos Urbanos ampliando las garantías a favor del arrendatario, para garantizar el derecho constitucional a una vivienda digna

El contrato de **alquiler** (2)

Noción y caracteres: El contrato de arrendamiento de vivienda, dicho también de alquiler, es aquel contrato por el que una parte, denominada arrendatario, se compromete a pagar una renta a otra parte, denominada arrendador, a cambio del disfrute del uso del inmueble objeto de dicho contrato, donde puede establecer su domicilio habitual.

El contrato de **alquiler**: tus derechos básicos como arrendatario (3)

- Derecho a prórrogas automáticas hasta 5 años de duración mínima del contrato
- Derecho a mantener la misma renta durante los 5 años de duración del contrato, excepto la actualización del IPC
- Derecho a la conservación de la vivienda en condiciones de habitabilidad por parte del arrendador
- Derecho a la devolución de la fianza una vez terminado el contrato

El contrato de **alquiler**: Gastos y Fianza (4)

- Libertad de pactos en el contrato
 1. Gastos individualizados (agua, luz, gas, etc.)→ Arrendatario (salvo pacto).
 2. Gastos generales (comunidad)→ arrendador (salvo pacto por escrito)
- **Fianza:** La fianza legal es de **1 mes**, ésta es la fianza que están obligados a pedirte, pero te pueden pedir más o alguna garantía adicional (como un aval, depósito, pago de más meses de renta).
- En Madrid el arrendador está obligado a depositar la fianza en **Agencia de Vivienda Social (antiguo IVIMA)**.

El contrato de **alquiler**: Obligaciones para arrendador y arrendatario (5)

ARRENDADOR	ARRENDATARIO
Reparaciones necesarias (electrodomésticos y mobiliario arrendado) para conservarla y darle el fin pactado.	A usar diligentemente la cosa y destinarla al uso pactado.
No hay obligación del arrendador de tener contratado un seguro: incluir esta obligación en el contrato (contratar seguro y pagar primas).	Responsable del deterioro o pérdida de la cosa (salvo causa no imputable). Responsable del deterioro causado por personas de la casa, aunque no lo haya causado el inquilino
	Pequeñas reparaciones diarias derivadas del uso ordinario
	Soportar obras de conservación. (Si dura más de 20 días, reducción de la renta en proporción a la parte de la vivienda que no se pueda utilizar).

El contrato de **alquiler**: Las obras del arrendatario (6)

- No puede modificar la configuración (elementos fijos, no móviles) de la vivienda o sus accesorios salvo consentimiento escrito del arrendador.
- Si lo hace, sin autorización, el arrendador puede resolver el contrato o exigir al finalizar el contrato, que el arrendatario reponga la situación anterior.
- En ningún caso el arrendatario podrá realizar obras que provoquen una disminución en la estabilidad o seguridad de la vivienda.

El contrato de **alquiler**: resolución del contrato (7)

- Incumplimiento de las obligaciones
- ✓ **Arrendador podrá resolver:**
 - Falta de entrega de las garantías (fianza, aval...)
 - Subarriendo o cesión no consentido.
 - Daños dolosos u obras no consentidas.
 - Actividades molestas, nocivas, ilícitas, insalubres..
 - No destinar el bien a la finalidad de vivienda.
 - Impago de renta o cantidades pactadas (basta 1 mes):
 - Cuando existe un **retraso** en el pago de la renta, también se podría:
 - Intentar modificar el contrato (retrasar el día de pago, fijar carencias temporales, renegociar importe de la renta...)
 - Terminar el contrato (sobre todo si el retraso es sistemático).
 - Recomendación: hablar y poner de manifiesto los problemas cuanto antes

El contrato de **alquiler**: Resolución del contrato y desistimiento (8)

- Incumplimiento de las obligaciones
- ✓ **Arrendatario podrá resolver:**
 - La no realización por el arrendador de las reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido
 - La perturbación de hecho o de derecho que realice el arrendador en la utilización de la vivienda

El arrendatario podrá **desistir** del contrato de arrendamiento, una vez que hayan transcurrido al menos seis meses, siempre que se lo comunique al arrendador con una antelación mínima de treinta días. Las partes podrán pactar en el contrato que, para el caso de desistimiento, deba el arrendatario indemnizar al arrendador con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año del contrato que reste por cumplir. Los períodos de tiempo inferiores al año darán lugar a la parte proporcional de la indemnización.

El contrato de **alquiler**: Desahucio por impago de renta (9)

Regulación: Ley de Enjuiciamiento Civil

Noción: Es el procedimiento judicial mediante el que el arrendador recupera la vivienda cedida en arrendamiento o bien porque el inquilino ha dejado de pagarle el alquiler o bien porque ha permanecido en el piso después de haberse resuelto o extinto el contrato. Tiene que ser interpuesta demanda en el juzgado de lo civil de la localidad donde esté ubicado el inmueble en objeto.

El contrato de **alquiler**: Desahucio por impago de renta (10)

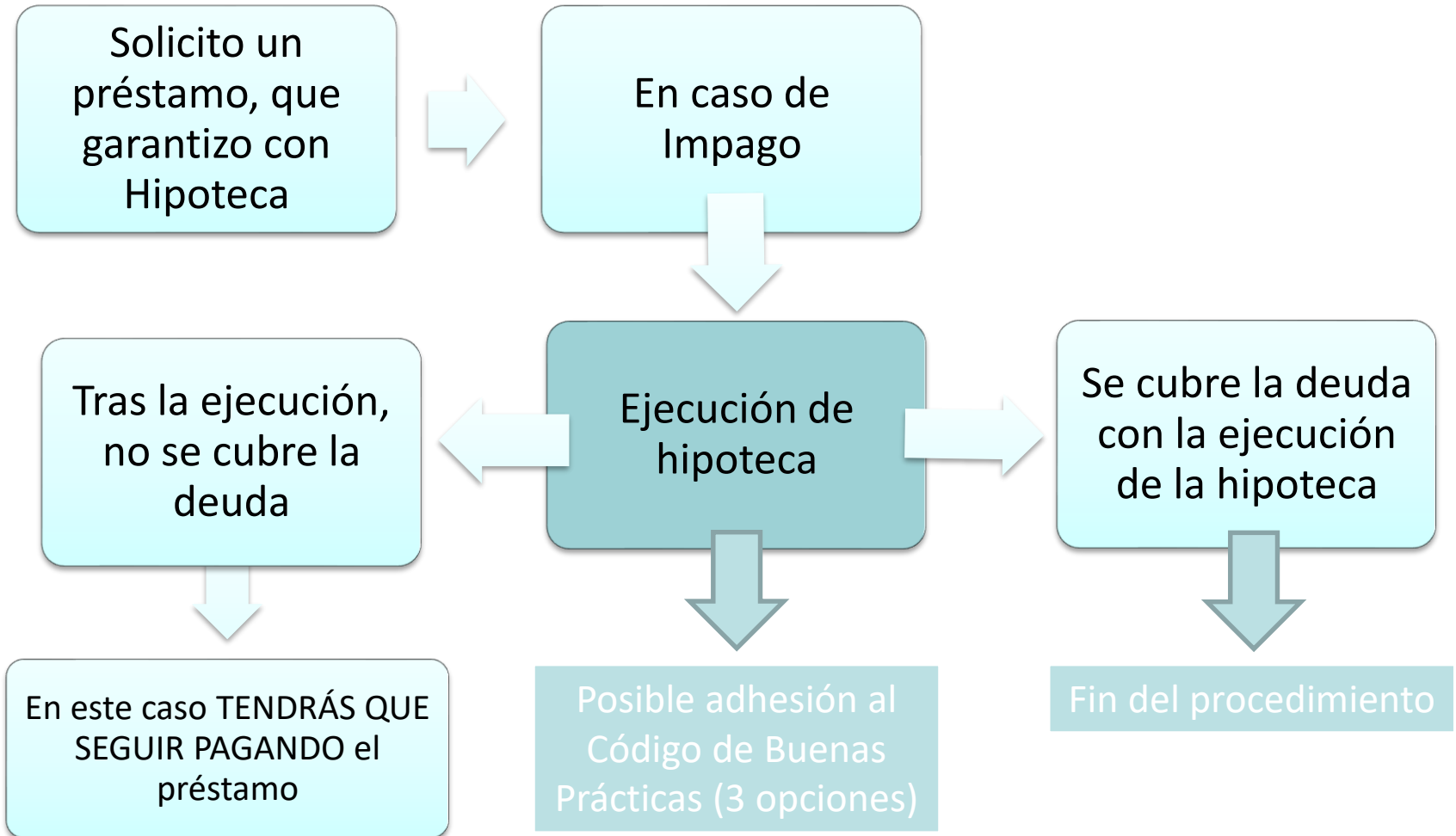
¿Cómo parar el desahucio?

- Posibilidad de enervar el desahucio pagando la totalidad del importe debido.
- NO cabe en caso de REQUERIMIENTO PREVIO por parte del arrendador (que será lo más habitual).
- Sólo cabe utilizarlo UNA ÚNICA vez.
- **Enervación**: parar el procedimiento de desahucio pagando todo lo que se debe. El juzgado da un **plazo de 10 días** para hacerlo tras la admisión de la demanda de desahucio

Si ya tienes casa en propiedad: la hipoteca (1)

- **Regulación**: Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria
- **Noción**: Garantía que asegura el cumplimiento de una obligación (lo más habitual un préstamo)
- **Hipoteca inmobiliaria**: Significa que un bien inmueble se ofrece como garantía para el caso de incumplir una obligación. En caso de incumplimiento, el acreedor no se queda con el bien sino que tiene el derecho de solicitar la venta en pública subasta de su bien y, con la suma de dinero que se obtenga, se destina a pagar la obligación incumplida.

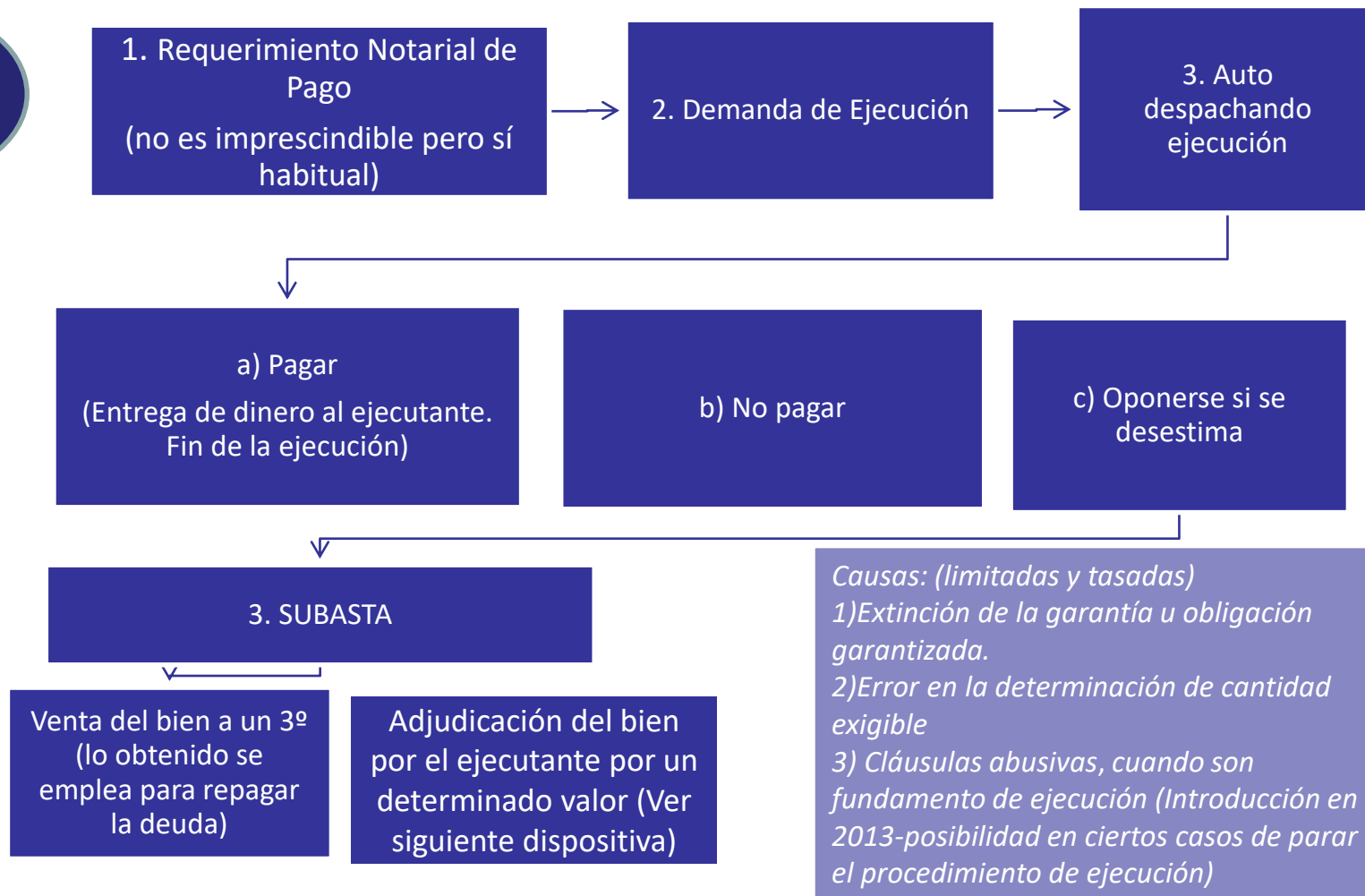
La hipoteca: cómo funciona (2)



La hipoteca: el procedimiento de ejecución (3)



¿CUÁNDO?
- 3 cuotas mensuales consecutivos o no consecutivas



La hipoteca: subasta de bienes hipotecados (4)

1. Anuncio con 20 días de antelación

2. El inmueble sale a subasta por el valor de tasación (importe que figura en la Escritura de constitución de la hipoteca)

3. Los participantes deberán abonar el 5% del valor de subasta del bien

3. Adjudicación

(proceso competitivo de subasta)

- *Mejor postura igual o superior al 70% del valor de tasación, adjudicación al mejor postor.*
- *Inferior al 70% del valor de tasación, ejecutado en 10 días puede presentar un tercero con mejor postura. Si no lo hace, adjudicación al ejecutante por 70% del valor de tasación.*
- *Subasta sin postores: posibilidad acreedor pida adjudicación*
 - *60% del valor de tasación (vivienda habitual)*
 - *50% (otros casos)*

Posibilidad de REDUCCIÓN de la deuda por colaboración del deudor:

- Los interesados en la subasta pueden solicitar al juez la inspección de los inmuebles hipotecados.
- Si el deudor consiente y colabora, podrá solicitar una reducción de la deuda hipotecaria del 2% del valor por el que el bien hubiera sido ejecutado.

La hipoteca: qué pasa cuando te ejecutan el bien hipotecado pero sigues teniendo una deuda (5)

- A no ser que hayas pactado otra cosa, tendrás que SEGUIR PAGANDO LA DEUDA que no ha sido satisfecha con la venta/ adjudicación del bien
- Responsabilidad Patrimonial Universal: Se responde con los bienes presentes y futuros.
- CUIDADO: Existe la posibilidad de que aun debiendo parte de la deuda, el deudor quede liberado (65% en 5 años; 80% en 10 años).
 - Además: Participación del deudor en las plusvalías (50% del beneficio de la venta si es en 10 años).

La hipoteca: el Código de Buenas Prácticas (6)

Regulación: Real Decreto 6/2012 de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, modificado por la Ley 1/2013 de 14 de mayo y por el Real Decreto 1/2015 de 27 de febrero.

Noción: es un código que establece un conjunto de actuaciones para la **reestructuración de las deudas con garantías hipotecarias** sobre vivienda habitual, encaminadas a la protección del deudor hipotecario, y es de adhesión voluntaria por parte de las entidades de crédito.

La hipoteca: el Código de Buenas Prácticas (7)

- Ámbito de aplicación: Contratos de préstamo garantizados con Hipoteca sobre su vivienda habitual cuyo deudor se encuentre en el umbral de exclusión social.
- De adhesión voluntaria por las entidades bancarias y aplicación obligatoria.
- Se aplicará a las hipotecas que garantizan préstamos para la adquisición de viviendas con precio inferior a 250.000€ (en Madrid)
- Desde el momento de solicitud de la adhesión al código de buenas prácticas por parte del deudor, el interés moratorio será equivalente al interés ordinario + 2%

La hipoteca: el Código de Buenas Prácticas (8)

Umbral de Exclusión Social -> (han de concurrir **todas** las circunstancias)

- a. Que el conjunto de los ingresos de la unidad familiar no supere el límite de 3 veces el IPREM (ampliable a 4/5 veces el IPREM en determinadas situaciones personales, discapacidades, dependencias...).
- b. Alteración significativa de las condiciones económicas durante los 4 años anteriores a la solicitud de la adhesión al Código de Buenas Prácticas
- c. Circunstancias familiares especiales (condiciones similares a las del lanzamiento de la ejecución)
- d. Cuota hipotecaria superior al 50% de los ingresos totales de la unidad familiar (40% en algunos casos especiales).
- e. Todos los miembros carecen de otros bienes con los que hacer frente a la deuda.
- f. Un único préstamo concedido para la adquisición de la única vivienda en propiedad del deudor.
- g. No concurrencia de otras garantías reales o personales sobre el préstamo.
- h. Si existen codeudores ajenos a la unidad familiar, deben estar incluidos en a, b y c.

La hipoteca: el Código de Buenas Prácticas (9)

MEDIDAS PREVIAS A LA EJECUCIÓN: Posible reestructuración (Paso 1)

- Solicitud de reestructuración de la deuda hipotecaria.
- En el plazo de un mes desde la solicitud, deberán ser notificados del nuevo plan de reestructuración resultante de la aplicación conjunta de:
 - Carencia en la Amortización de capital durante 5 años
 - Ampliación del plazo de amortización hasta 40 años (desde concesión del préstamo)
 - Reducción (durante periodo de carencia) del tipo de interés al Euribor +0,25%

La hipoteca: el Código de Buenas Prácticas (10)

MEDIDAS COMPLEMENTARIAS: POSIBLE QUITA(Paso 2)

- En caso de que la **reestructuración** (conforme a los parámetros señalados en la diapositiva anterior) se considere **inviable** (hipoteca > 50% de ingresos familiares totales), el deudor podrá solicitar una quita (que el banco podrá aceptar o no)
 - Reducción del 25%.
 - Reducción del equivalente a la diferencia entre el capital amortizado y el que guarde con el total del capital prestado la misma proporción que el número de cuotas satisfechas por el deudor sobre el total de las debidas.
 - Reducción equivalente a la mitad de la diferencia entre el valor actual y el de sustraer al inicial dos veces la diferencia con el préstamo concedido.
- Sí será de aplicación en caso de que ya se haya anunciado la subasta o la vivienda ya esté gravada con cargas posteriores.

La hipoteca: el Código de Buenas Prácticas (11)

MEDIDAS SUSTITUTIVAS: DACIÓN EN PAGO (Paso 2 o 3)

- En el plazo de 12 meses desde la solicitud de reestructuración, podrán solicitar la **dación en pago** de la vivienda habitual en el caso de que la reestructuración sea inviable.
- Con la dación en pago se cancela totalmente la deuda y todas las responsabilidades derivadas de la misma.
- El deudor, tras solicitar la dación en pago podrá permanecer durante dos años en la vivienda por una renta anual igual al 3% del importe de la deuda en el momento de la dación.
- NO será de aplicación en caso de que ya se haya anunciado la subasta o la vivienda ya esté gravada con cargas posteriores.
- Si no se da el supuesto anterior, la entidad bancaria estará obligada a aceptar la dación en pago.

La hipoteca: cláusulas hipotecarias conflictivas (12)

- Cláusulas **Suelo y Techo**
- Cláusulas referidas a **intereses de demora** o por **cancelación anticipada** de la hipoteca
- Cláusulas que incluyan la **contratación de productos financieros** o “swaps” como seguros
- Cláusulas que incluyan la **convertibilidad de la hipoteca a otra divisa**
- **Tipo interés abusivo** : fijo, variable, TAE.
- **Intereses de Demora**: No podrán ser superiores a 3 veces el interés legal del dinero (solo en los casos de vivienda habitual)

Las anteriores (y otras) podrán ser **cláusulas de carácter abusivo**: Si la ejecución estuviese basada en una cláusula de carácter abusivo se admite la oposición del ejecutado y la suspensión del procedimiento (son cuestiones que debería advertir el notario en la firma de la hipoteca)

La hipoteca: Fondo Social De Viviendas (13)

- El Fondo Social de Viviendas son pisos y casas que tienen los bancos que ponen a disposición de las personas que han sido “desahuciadas” (impago del préstamo hipotecario) por ellos mismos.
- Sólo es posible el alquiler (duración aproximada 2 años) que ronda entre 150 y 400 euros mensuales, pero nunca puede llegar al 30% de los ingresos totales de la familia. La familia que habite el piso correrá con los gastos de luz, agua, gas y teléfono. Las entidades financieras cubrirán el resto de costes

La hipoteca: Fondo Social De Viviendas (14)

REQUISITOS (se tienen que dar todos):

1. Desalojo por la propia entidad que tiene la vivienda a disposición.
2. Desalojo a partir del 1 de Enero de 2008.
3. Ingresos mensuales familiares no sean mayores al triple del IPREM (1597,5 mes)
4. Ninguna persona del núcleo familiar puede tener una vivienda en propiedad.
5. Supuestos:
 - Familia Numerosa.
 - Monoparental con 2 o más hijos a su cargo.
 - Al menos un menor de 3 años.
 - Discapacidad/Dependencia/Enfermedad que impida actividad laboral. (Permanente)
 - Desempleo + Haber agotado prestaciones.
 - Discapacidad/Dependencia/Enfermedad (familiar tuyo o de tu cónyuge) que impida actividad laboral.
 - Violencia de Género.

SOLICITUDES: dirigirse a la entidad de crédito correspondiente, que darán prioridad a aquellas situaciones de mayor necesidad o riesgo social

Si ya tienes casa en propiedad: **la hipoteca inversa (1)**

- **Regulación:** Ley 41/2007, de 7 de diciembre, por la que se modifica la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, de regulación de las hipotecas inversas y el seguro de dependencia y por la que se establece determinada norma tributaria
- **Noción:** por **hipoteca inversa** se entiende el préstamo o crédito garantizado mediante hipoteca sobre el bien inmueble que constituye la vivienda habitual del solicitante

La hipoteca inversa: requisitos = Disposición Adicional Primera de la Ley 41/2007 (2)

- ✓ La vivienda tiene que estar libre de cargas (ex. Hipoteca)
- ✓ Que el solicitante y los beneficiarios que éste puede designar sean mayores de 65 años o afectados de dependencia severa o gran dependencia
- ✓ Que el deudor disponga del importe del préstamo o crédito mediante disposiciones periódicas o únicas
- ✓ Que la deuda sólo sea exigible por el acreedor y la garantía ejecutable cuando fallezca el prestatario o el último de los beneficiarios
- ✓ Que la vivienda hipotecada haya sido tasada y asegurada contra daños

Si ya tienes casa en propiedad: **venta de nuda propiedad (1)**

- **Regulación**: Se sujeta por las disposiciones del Código Civil en materia de usufructo
- **Noción y caracteres**: Mediante la **venta de la nuda propiedad** de un inmueble, la persona que vende se convierte en usufructuario de dicho inmueble (el vendedor), conservando el derecho a vivir en él hasta su fallecimiento (derecho de usufructo). En cambio, quien adquiere la vivienda (el comprador) se convierte en el nudo propietario, adquiriendo solamente la nuda propiedad del mismo, no pudiendo disfrutar del bien hasta que no se extinga el derecho de usufructo del usufructuario sobre el mismo (fallecimiento).

Viviendas de Protección Oficial (1)

- **Regulación**: Decreto 59/2013, de 18 de julio, del Consejo de Gobierno, por el que se modifica el reglamento de Viviendas con protección Pública de la Comunidad de Madrid
- Decreto 74/2009, de 30 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con protección Pública de la Comunidad de Madrid
- Real Decreto – Ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre política de viviendas de protección oficial

Viviendas de Protección Oficial (2)

- **Noción y caracteres:** La vivienda de Protección Oficial (VPO) tiene como finalidad el permitir a los ciudadanos, con un nivel de renta inferior a la media, el acceso a la vivienda mediante la puesta a disposición de varias viviendas estatales a un precio por debajo de su precio de mercado, facilitando, a su vez, la adquisición de dichas viviendas mediante la concesión de determinadas ayudas y beneficios fiscales.

Viviendas de Protección Oficial (3)

- Tipos de VPO en arrendamiento o en compra:
 - ✓ **De precio básico**
 - ✓ **De precio limitado**
 - ✓ **Para jóvenes**
- <http://www.comunidad.madrid/servicios/vivienda/vivienda-protegida-nueva-construccion>

Viviendas de Protección Oficial (4)

- **Requisitos genéricos para acceder a las viviendas en arrendamiento:**
 - Ser mayor de edad o menor emancipado y no encontrarse incapacitado para obligarse contractualmente
 - Tener unos ingresos familiares que no excedan los límites marcados por la normativa, en relación con el Indicador público de renta de Efectos Múltiples (IPREM)
 - Ninguno de los miembros de la unidad familiar solicitante puede ser titular del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre otra vivienda en todo el territorio nacional (hay pocas excepciones)

Viviendas de Protección Oficial (5)

- **Requisitos genéricos para acceder a las viviendas en compra:**
 - Que hayan transcurrido al menos 5 años desde la calificación definitiva de la vivienda en régimen de arrendamiento
 - Ser inquilino de la vivienda en dicho momento
 - Que se comuniquen al arrendador de forma fehaciente la intención de ejercer el derecho de opción de compra en los tres meses inmediatos anteriores al vencimiento de la correspondiente anualidad.

Apartamentos Municipales para Mayores de la Comunidad de Madrid (1)

- **Regulación**: Decreto de la Delegada del Área de Gobierno de Equidad, Derechos Sociales y Empleo de fecha 27 de noviembre de 2018, por el que se aprueba la tabla de rentas, baremos y aportaciones a aplicar en los Servicios de Atención a Personas Mayores para el año 2019
- **Noción y carácter**: Son viviendas compartidas o individuales destinadas a facilitar alojamiento a los mayores. Mantienen a las personas en su medio habitual de vida. Los usuarios gozan de total independencia dentro del alojamiento, aunque deben respetar el reglamento de Organización y Funcionamiento del Centro

Apartamentos Municipales para Mayores de la Comunidad de Madrid: Requisitos (2)

- ✓ Que el solicitante tenga más de 65 años o 60 en caso de cónyuges u otro que conviva a cargo del solicitante
- ✓ Estar empadronado en el municipio de Madrid
- ✓ Estar en buen estado físico y psíquico para realizar actividades de la vida diaria de forma independiente
- ✓ Carecer de alojamiento estable o ser este inadecuado
- ✓ Estar dispuesto a ingresar en una residencia cuando se requiera apoyo para la persona
- ✓ Los beneficiarios tienen que aportar entre un 15 % y un 25 % de los ingresos que perciben

<https://sede.madrid.es/portal/site/tramites/menuitem.62876cb64654a55e2dbd7003a8a409a0/?vqnextoid=60309374bcaed010VqnVCM1000000b205a0aRCRD&vqnextchannel=7c052820f8aa8210VqnVCM1000000b205a0aRCRD&vqnextfmt=default>