



REPRESENTACIÓN PERMANENTE DE ESPAÑA  
 ANTE LA OFICINA DE LAS NACIONES UNIDAS Y  
 OTROS ORGANISMOS INTERNACIONALES  
 GINEBRA

AMM/LV/Nº113/2017

*La Misión Permanente de España ante la Oficina de las Naciones Unidas y otros Organismos Internacionales con sede en Ginebra saluda atentamente a la Secretaría de las Naciones Unidas (Oficina del Alto Comisionado para los Derechos Humanos) y, en relación con su nota verbal referencia G/SO CESCR ESP (4) de 9 de febrero de 2017, tiene el honor de remitir, expresando sus disculpas por el retraso en este envío, las observaciones de la Abogacía General del Estado del Ministerio de Justicia a la intervención de terceros presentada por la "Relatora Especial sobre la vivienda adecuada como elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado, y sobre el derecho a la no discriminación en este contexto", relativas a la comunicación nº 5/2015, presentada ante el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales en nombre del Sr. Mohamed Ben Djazia Bourmouz y familia, de conformidad con el Protocolo Facultativo del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales.*

*La Misión Permanente de España aprovecha esta oportunidad para reiterar a la Secretaría de las Naciones Unidas (Oficina del Alto Comisionado para los Derechos Humanos) el testimonio de su más alta consideración.*



Ginebra, 24 de marzo de 2017

Secretaría de las Naciones Unidas  
 Oficina del Alto Comisionado para los Derechos Humanos  
 Palais Wilson  
 Ginebra

OHCHR REGISTRY

27 MAR 2017

Recipients : ..... *PERDONS* .....  
 ..... *TEAM* .....  
 .....  
 .....





MINISTERIO  
DE JUSTICIA

MINISTERIO DE JUSTICIA ABOGACÍA GENERAL DEL ESTADO S.G. DE CONSTITUCIONAL Y DERECHOS HUMANOS	
17 MAR. 2017	
SALIDA	264

ABOGACÍA GENERAL DEL ESTADO  
DIRECCIÓN DEL SERVICIO JURÍDICO DEL ESTADO

SUBDIRECCIÓN GENERAL DE CONSTITUCIONAL Y  
DERECHOS HUMANOS

**Comité de Derechos de Derechos Económicos, Sociales y Culturales  
Naciones Unidas.**

**Ref. Naciones Unidas. Comunicación nº 5/2015.**

Conforme a la carta remitida por el Secretario General de la Naciones Unidas, Alto Comisionado para los Derechos Humanos se realizan las siguientes **observaciones sobre el escrito de intervención de la Relatora Especial de las Naciones Unidas para la Vivienda Adecuada.**

- Medidas adoptadas por las Administraciones Públicas españolas:

Ante los argumentos usados por la Relatora Especial, relativos a eventuales incumplimientos de las obligaciones de España sobre colectivos vulnerables pasamos a señalar las medidas más relevantes que, en este ámbito, han dictado las administraciones públicas españolas, desde el inicio de la crisis.

El Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos y el Real Decreto 27/2012, de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, y la posterior Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de la deuda y alquiler social.

Plan estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, la regeneración y renovación urbanas 2013-2016, aprobado por Real Decreto 233/2013, de 5 de abril.

El objetivo del legislador estatal con la aprobación de estas normas no es otro que el de proteger a los colectivos más vulnerables, a quienes padecen extraordinarias

CORREO ELECTRÓNICO:

netconstitucional@dse.mju.es

C/ San Bernardo nº 45  
28015 MADRID  
TEL.: 91 390 22 58/4778  
FAX: 91 390 43 93/2148



dificultades para atender el pago de sus viviendas, mediante medidas tales como la posibilidad de permitir la reestructuración de la deuda hipotecaria mediante la aplicación del Código de Buenas Prácticas, suspender los lanzamientos, favorecer el acceso a una vivienda en alquiler con rentas reducidas mediante la creación del Fondo Social de Vivienda, o la posibilidad de que el deudor y la entidad financiera acuerde una “dación en pago” permaneciendo en su vivienda por un plazo de dos años en concepto de arrendatario y con una renta reducida.

El legislador estatal ha aprobado también el Real Decreto-Ley 1/2015, de 27 de febrero, de mecanismo de segunda oportunidad, reducción de carga financiera y otras medidas de orden social, y la posterior Ley 25/2015, de 28 de julio, de mecanismo de segunda oportunidad, reducción de la carga financiera y otras medidas de orden social, que contiene medidas de diferente naturaleza encaminadas a ofrecer una segunda oportunidad a las personas físicas con deudas así como a ampliar la protección de colectivos especialmente vulnerables. Esta norma supone mejoras adicionales a las que ya se han adoptado, con el objetivo de ampliar el colectivo de personas que pueden acogerse a las medidas del Real Decreto ley 6/2012 y la Ley 1/2013. Para ello, se establece un conjunto de medidas, entre las que cabe destacar:

- Una segunda oportunidad en el ámbito concursal, para deudores de buena fe que incluye, por primera vez, la posibilidad de que las personas físicas puedan acogerse a los acuerdos extrajudiciales de pagos para reestructurar su deuda y, en caso de que eso no fuera posible, la exoneración de deudas en el marco de un proceso concursal. De este modo, el proceso concursal permitirá la exoneración de deudas, incluida la parte de la deuda que no quede cubierta con la ejecución de vivienda, en caso de préstamos hipotecarios que tengan como garantía la vivienda.
  
- A su vez, en el ámbito de los acuerdos extrajudiciales de pago, se refuerza y flexibiliza la figura del mediador, se establecen reglas de procedimiento simplificadas y se reducen significativamente los aranceles notariales y registrales, al tiempo que se



establece que durante el plazo de negociaciones se suspenderán las ejecuciones, incluidas las de la vivienda habitual.

- Además, amplía el colectivo protegido por el Código de Buenas Prácticas para deudores hipotecarios, que será accesible a un conjunto más amplio de beneficiarios, así como las medidas a las que pueden acogerse los beneficiarios. Concretamente, se establece la inaplicación definitiva de las "cláusulas suelo", cuando las hubiere, para aquellos deudores situados en el nuevo umbral.

- Y se prorroga, por un plazo adicional de dos años, la suspensión de los lanzamientos prevista 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.

El objetivo de la conocida como "segunda oportunidad" es el de conciliar intereses de acreedores y deudores mediante unos procedimientos con garantías que permitirán afrontar el pago de las deudas de forma ordenada. El Estado ya había tomado medidas en esta línea, que se refuerzan con la Ley 25/2015, de 28 de julio, de mecanismo de segunda oportunidad, reducción de la carga financiera y otras medidas de orden social por el que se desarrolla un marco permanente de insolvencia personal, en línea con las recomendaciones de los principales organismos internacionales y la Unión Europea.

Asimismo, el 14 de septiembre de 2015, se ha modificado el Convenio del Fondo Social de Vivienda, ampliando el número de viviendas destinadas a alquiler social y ampliando el colectivo que puede acceder a ellas y se ha prorrogado su vigencia hasta 2017. No se pone en duda por tanto, el que existan personas en situación de riesgo social que deban ser atendidas

En los cuatro años y medio de vigencia del Código de Buenas Prácticas (CBP) un total de 40.446 familias se han acogido a él para aliviar su carga hipotecaria. De ellas, 33.765 han obtenido una reestructuración de su deuda y 6.674, la dación en pago. En el primer



semestre de 2016, las familias beneficiadas por el CBP ascienden a 9.507, un 30,2% más que en el semestre anterior, según la información remitida al Congreso de los Diputados por la Comisión de Control del CBP. Esta información está contenida en el VIII informe sobre el cumplimiento del CBP que obedece al mandato del Real Decreto Ley 6/2012 de medidas urgentes para la protección de deudores hipotecarios.

El CBP, junto con el Fondo Social de Viviendas (FSV) y la suspensión de los lanzamientos hipotecarios, forma parte del paquete de medidas impulsado por el Estado desde el inicio de la X Legislatura con el objetivo de hacer frente al problema de los desahucios. En total, 70.096 familias se han beneficiado de estas medidas destinadas a colectivos en riesgo de exclusión; 40.446 al CBP, el FSV ha permitido la celebración de 6.800 contratos de alquiler a precios reducidos y se han suspendido hasta septiembre 22.850 lanzamientos a través de la moratoria hipotecaria.

Según la información sobre el CBP remitida al Congreso de los Diputados, en los seis primeros meses de 2016 se han registrado 4.000 solicitudes más respecto al semestre anterior, hasta un total de 17.306. El tipo medio de los préstamos de las familias solicitantes fue del 2,85% y la vida media del préstamo de algo más de 22 años. La cuarta parte de las solicitudes recibidas tenían una deuda inferior a los 50.000 euros. De las 16.276 solicitudes cuya tramitación concluyó en el primer semestre de 2016, 9.507 fueron aceptadas y 5.437 se denegaron por no cumplir los requisitos.

El CBP se firmó en marzo de 2012 con la práctica totalidad de las entidades con actividad hipotecaria en España, hasta 94 en la actualidad. El Gobierno impulsó este Código de adhesión voluntaria pero de cumplimiento obligatorio durante dos años para las entidades firmantes. El objetivo es dar solución a las familias con dificultades para hacer frente al pago de sus deudas hipotecarias, bien por encontrarse en situación de desempleo o ausencia de ingresos. Se establecieron tres opciones, renegociación de plazos y cuotas con las entidades o reestructuración de la deuda, quitas y dación en pago, con periodos de carencia, amortización hasta 40 años, reducción del tipo de



interés aplicable a Euríbor+0,25 puntos e incluso la posibilidad de permanecer en la vivienda mediante el pago de un alquiler reducido.

Para acceder a los 8 informes sobre la aplicación del Código de Buenas Prácticas a través del siguiente link:

<http://www.mineco.gob.es/portal/site/mineco/menuitem.32ac44f94b634f76faf2b910026041a0/?vgnextoid=d43ad0d172ff7310VgnVCM1000001d04140aRCRD>

El Fondo Social de Viviendas (FSV) ha adjudicado 9.020 viviendas al cierre de 2016, lo que representa más del 90% de los pisos disponibles para colectivos vulnerables. Desde su creación en 2013, el FSV ha ido aumentando la dotación, hasta un total de 9.866 viviendas aportadas por 29 entidades financieras. Su vigencia se ha prorrogado un año más, hasta el 17 de enero de 2018. Está previsto, además, extender dos años más la suspensión de los lanzamientos (hasta enero de 2019) que vencía este año y ampliar las medidas de protección a deudores hipotecarios afectados por la crisis, a las familias con menores de edad a su cargo (no solo hasta tres años).

El conjunto de instrumentos que puso en marcha el Gobierno en 2012 para paliar los efectos de la crisis frente a la problemática de los desahucios han beneficiado a más de 78.600 familias hasta la actualidad. En concreto, se han suspendido más de 24.000 lanzamientos y se han adjudicado 9.020 viviendas a través del FSV.

El FSV se creó en enero de 2013 con 5.892 viviendas aportadas por los bancos para dar asistencia a las familias más vulnerables mediante alquileres reducidos (entre 150 y 400 euros al mes, con un límite máximo del 30% de los ingresos de la unidad familiar). Expiraba a los dos años de su constitución pero el Gobierno lo ha prorrogado en dos ocasiones, en la actualidad hasta enero de 2019. Se constituyó por acuerdo entre los Ministerios de Economía, Sanidad y Fomento, las principales entidades de crédito y sus asociaciones, la Federación Española de Municipios y Provincias (FEMP) y la



## Plataforma del Tercer Sector.

Con la ampliación a 9.866 viviendas acordada en septiembre de 2015, el FSV cubre un mayor número de situaciones que requieren una respuesta desde todos los organismos y entidades implicadas. Se incluyeron además nuevos colectivos con derecho a la obtención de una vivienda del FSV. En concreto pueden solicitarlo las personas mayores de 60 años y los matrimonios o parejas de hecho sin hijos. Se prevé además que al menos el 5% de las viviendas del FSV se destinen a personas desalojadas de su vivienda por impago de préstamos no hipotecarios siempre que cumplan los demás requisitos.

Estos requisitos se añadieron los ya vigentes que, en conjunto, hacen que ninguna persona o familia en dificultades quede desasistida. Se pueden acoger al FSV aquellas personas que hayan perdido su vivienda habitual después del 1 de enero de 2008 por impago de un préstamo hipotecario, incluyendo aquellas que todavía no hayan sido desalojadas o las que hayan acordado la dación en pago. Deben reunir una serie de requisitos económicos, en concreto, que el conjunto de los ingresos anuales de la unidad familiar no superen el límite de tres veces el Indicador Público de Rentas de Efectos Múltiples.

Además, deben cumplir con otros requisitos de vulnerabilidad, como ser familia numerosa; tener menores de edad a cargo; tener algún discapacitado; que el deudor esté en situación de desempleo y haya agotado las prestaciones; las víctimas de violencia de género; prejubilados o jubilados que hubieran avalado con sus viviendas a sus hijos o nietos y todas aquellas personas o unidades familiares vulnerables para las que la vivienda supone, de acuerdo con el informe de los servicios sociales, un activo indispensable para el mantenimiento de su inclusión social.

Para acceder a toda la información sobre el FSV en el siguiente link:





[https://www.fondosocialdeviviendas.es/fsv\\_que-es](https://www.fondosocialdeviviendas.es/fsv_que-es)

Así mismo los Gobiernos regionales han adoptado medidas de protección, al ser el comunicante residente en la Comunidad Autónoma de Madrid citamos por su relevancia el Decreto 52/2016, de 31 de mayo, el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid (BOCM NÚM 133) por el que se creó el Parque de Viviendas de Emergencia Social y se regulan los procedimientos para la adjudicación de viviendas de titularidad de la Agencia de la Vivienda Social de la Comunidad de Madrid.

El Parque de Viviendas de Emergencia Social es un conjunto de viviendas integradas en el total de viviendas de titularidad de la Agencia de la Vivienda Social de la Comunidad de Madrid, reservadas para atender situaciones excepcionales de emergencia.

Este Parque de Viviendas de emergencia Social tiene como finalidad ofrecer alojamiento temporal a personas o familias que se encuentren en situación de grave dificultad habitacional, en los casos de desahucio, residencia en infravivienda y acontecimientos extraordinarios.

El acceso a la normativa de la Comunidad de Madrid y los criterios de adjudicación en el siguiente link:

[http://www.madrid.org/cs/Satellite?c=PVIV\\_Generico\\_FA&cid=1142483901761&page\\_name=PortalVivienda%2FPVIV\\_Generico\\_FA%2FPVIV\\_pintarGenerico](http://www.madrid.org/cs/Satellite?c=PVIV_Generico_FA&cid=1142483901761&page_name=PortalVivienda%2FPVIV_Generico_FA%2FPVIV_pintarGenerico)

A su vez, y en el ámbito de la administración local, también se han adoptado medidas para evitar los desahucios y ofrecer soluciones a los colectivos vulnerables, así entre la últimas medidas el Ayuntamiento de Madrid ha firmado un convenio con el Colegio de Procuradores de Madrid el 12 de enero de 2017 El fin es la coordinación entre ambas instituciones para posibilitar que los procuradores, en aquellos casos en los que sean conocedores de situaciones de vulnerabilidad, en el seno de un procedimiento de desahucio o ejecución hipotecaria en el curso del cual se encuentre pendiente de dili-



gencia de lanzamiento, dispongan de un cauce permanente para la transmisión al Ayuntamiento de Madrid de la información necesaria sobre las familias o personas que sufren esa situación, siempre que las y los afectados den su consentimiento.

Así, se facilita la intervención del Área de Equidad, Derechos Sociales y Empleo para estudiar cada caso y ofrecer alternativas que palien la situación de los afectados. En este sentido, se prestará asistencia a las personas o familias susceptibles de verse afectadas por un lanzamiento ofreciendo una serie de recursos como alternativas habitacionales o ayudas de emergencia, orientación y asesoramiento.

Más información en el link:

[http://www.icpm.es/actualidad\\_noticias.asp?id=2136](http://www.icpm.es/actualidad_noticias.asp?id=2136)

Sólo hemos puesto de relieve parte de las medidas que por las Administraciones Públicas españolas se han adoptado para hacer frente a las situaciones de colectivos vulnerables afectados por la crisis, sin entrar en las actuaciones que por parte del Poder Judicial se han ido adoptando en este ámbito.

Así, a título de ejemplo los convenios de colaboración firmados con gobiernos autonómicos por el órgano rector del Poder Judicial ( v. gr. <http://www.poderjudicial.es/cgpj/es/Poder-Judicial/Tribunales-Superiores-de-Justicia/TSJ-Comunidad-Valenciana/Sala-de-prensa/Archivo-de-notas-de-prensa/El-CGPJ-y-la-Generalitat-valenciana-firman-un-convenio-para-detectar-situaciones-de-vulnerabilidad-en-casos-de-desahucio> ) o por Salas de Gobierno de Tribunales con la Administración local ( v. gr. <http://www.poderjudicial.es/cgpj/es/Poder-Judicial/Tribunales-Superiores-de-Justicia/TSJ-Comunidad-Valenciana/Sala-de-prensa/Archivo-de-notas-de-prensa/La-Audiencia-de-Castellon--el-Ayuntamiento-de-Burriana-y-los-procuradores-firman-un-protocolo-frente-a-situaciones-de-vulnerabilidad-en-casos-de-desahucio> )



- Sobre las observaciones realizadas por España:

La relatora especial en el apartado 10 de su intervención alega que los Estados suelen usar explicaciones “morales” relativas a la situación de los comunicantes referidas a su comportamiento o falta de motivación como causa de la situación en que se encuentran.

Aclarar que en las observaciones realizadas España sólo se ha puesto en conocimiento la situación real del comunicante tal y como se conoce en los servicios sociales y por las personas concretas que están en ellos y que han prestado asistencia y continuidad durante años al comunicante y a su familia.

Quisiéramos poner de manifiesto, que quizás no sea lo mas adecuado atribuir a los miembros de los servicios sociales, en el caso concreto del Ayuntamiento de Madrid, actitudes o comportamientos de “calificación moral” sobre las personas a las que intentan ayudar sin tener en cuenta y conocer en profundidad y en plenitud la complejidad del trabajo y dedicación por estos miembros de los servicios sociales desplegado en cada supuesto concreto.

Madrid, 17 de marzo de 2014

José Luis Viada Rubio  
Abogado del Estado

Departamento de Constitucional y Derechos Humanos  
Ministerio de Justicia.

