



PROTOCOLO MUNICIPAL DE ACTUACIÓN PARA LA PREVENCIÓN DE DESAHUCIOS Y ATENCIÓN A LAS PERSONAS AFECTADAS, Y CREACIÓN DE LA OFICINA MUNICIPAL DE DEFENSA DE LA VIVIENDA.

1.- EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Constitución Española proclama como principio rector de la política social y económica el derecho de todas las y los españoles a una vivienda digna y adecuada y dirige un mandato a los poderes públicos (artículo 47) para que promuevan las condiciones necesarias y establezcan las normas pertinentes para hacer efectivo el derecho de todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.

El derecho a la vivienda está indisolublemente unido a otros derechos fundamentales, como el derecho a la protección del hogar y el derecho a la vida privada y familiar, reconocido también como derecho fundamental en el artículo 18 de la Constitución Española y en el artículo 8 del Convenio Europeo de Derechos Humanos, ratificado por España, que en su apartado 1 establece que *“Toda persona tiene derecho al respeto de su vida privada y familiar, de su domicilio y de su correspondencia”*.

La conexión entre el derecho a la vivienda y el derecho a la vida privada y familiar ha sido también reconocida por el Tribunal de Justicia de la Unión Europea, que se ha pronunciado en reiteradas ocasiones sobre **la necesidad de una actuación urgente de los poderes públicos, en sus respectivos ámbitos de competencia, dirigidos a la salvaguarda de los derechos fundamentales y estatutarios que van ligados con el uso y disfrute de la vivienda habitual** (S. TJUE, de 14 de marzo de 2013. Asunto C-415-11; S. TSJUE, de fecha 10 de septiembre de 2014. Asunto C-34-13, en la que se pone de relieve *por parte del Tribunal que sus argumentaciones cobran mayor razón cuando, en los casos de ejecución, el bien afectado por la garantía hipotecaria es el inmueble que constituye la vivienda familiar del consumidor y que en el Derecho de la Unión, el derecho a la vivienda es un derecho fundamental garantizado por la Carta de los Derechos Fundamentales*).

Aunque al hilo de estos pronunciamientos, se han adoptado por el Estado algunas medidas legislativas para proteger a los deudores hipotecarios: el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, 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 la Ley 25/2015, de 28 de julio, de mecanismo de segunda oportunidad, reducción de la carga financiera y otras medidas de orden social, además de resultar insuficientes, no son de aplicación a la mayoría de los desahucios que se producen en esta capital, que lo son por impago de rentas del alquiler y derivan en situaciones extremas de emergencia social con el desalojo.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁDIZ

Mientras no se avanza en la promulgación de leyes que combatan de forma efectiva los desahucios, que aumenten la protección de las personas y aseguren el derecho básico a la vivienda, las distintas administraciones se están comprometiendo, en muchos casos, a adelantar soluciones en el marco de sus posibilidades y competencias.

Y es que ninguna familia en riesgo de desahucio tiene esa única amenaza sobre sí. La experiencia nos dice que son situaciones en las que los problemas se acumulan y afectan a muchas facetas vitales: desempleo de larga duración o sub-empleo, otras deudas, salud deteriorada, estados de shock, ansiedad, relaciones familiares alteradas, sentimientos de fracaso, angustia... Por eso es necesario un abordaje integral, aunando perspectivas jurídicas, financieras y sociales. En este sentido, los sistemas integrados de Servicios Sociales y de Vivienda, pueden y deben actuar como interlocutores públicos que movilicen y ordenen los recursos urgentes y necesarios para que la unidad familiar afronte la situación con garantías de ÉXITO.

La Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local establece, en el artículo 25, entre las competencias propias de los municipios, además de la promoción y gestión de la vivienda de protección pública, la *“Evaluación e información de situaciones de necesidad social, y la atención inmediata a personas en situación o riesgo de exclusión social”*.

Las competencias propias de los Municipios, las Provincias, las Islas y demás Entidades Locales Territoriales sólo podrán ser determinadas por Ley y se ejercen en régimen de autonomía y bajo la propia responsabilidad, si bien atendiendo siempre a la debida coordinación en su programación y ejecución con las demás Administraciones Públicas (artículo 7 .2 de la Ley 7/85 Reguladora de las Bases del Régimen Local)

La legislación autonómica atribuye a los Ayuntamientos como competencias propias la promoción y gestión de viviendas (artículo 9.2 Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía) y la elaboración y ejecución de los correspondientes planes municipales de vivienda, en cuyo contenido, según se recoge en la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, los municipios deben de establecer, entre otras programaciones que se enumeran en el artículo 13.2, *“Las restantes medidas y ayudas que se consideren necesarias para garantizar la efectividad del derecho a una vivienda digna y adecuada”*.

El Ayuntamiento de Cádiz, en cumplimiento del mandato constitucional y con la habilitación legal referida, está dispuesto a promover, en el ámbito de sus competencias, las medidas que estén a su alcance y que contribuyan a defender el derecho a una vivienda digna y adecuada para todos los gaditanos/as.



Y con el propósito de prevenir y paliar las situaciones de desahucio de las viviendas que constituyan el domicilio habitual de los ciudadanos, especialmente los que se encuentran en situación de especial vulnerabilidad, se establece este Protocolo Municipal de Actuación para la Prevención y Atención a personas afectadas por Desahucio de su vivienda habitual. Asimismo, para realizar un abordaje de la problemática de manera integral, se crea la Oficina Municipal de Defensa de la Vivienda, como instrumentos de actuación y de coordinación de medidas a implantar para evitar las situaciones de exclusión social derivadas de la pérdida de la vivienda.

2.- OBJETO.

Cada año son más de 40.000 familias las que se ven obligadas a abandonar sus viviendas por no poder pagar ya sea su alquiler o su hipoteca. El objetivo de este documento es establecer un protocolo de actuación con medidas concretas para prevenir el desahucio de vivienda habitual y ayudar a las personas a la búsqueda de una solución habitacional, en aquellos casos en los que no se haya podido evitar.

El punto de partida será el documento de derivación que los distintos organismos (Servicios Sociales, Juzgados, Colegio de Abogados y otros) hagan llegar a la Oficina Municipal de la Vivienda, desde donde se procurará una atención inmediata por parte del conjunto de profesionales (trabajador/a social, abogado/a, educador/a) que incluirá la valoración y la atención social, la mediación y el asesoramiento legal, el acompañamiento y el empoderamiento. Junto con la persona afectada se señalará la hoja de ruta a seguir desde ese momento en busca de soluciones.

Podrán acceder a esta Oficina quienes se enfrenten a esta grave situación de riesgo de pérdida de la vivienda habitual, estén incurso en un procedimiento de desahucio, de ejecución hipotecaria o tengan señalado el lanzamiento de su vivienda habitual ya sea esta una vivienda en alquiler o de propiedad. En definitiva quien se encuentre en una situación de vulnerabilidad sin alternativa habitacional.



Para ser beneficiaria de las intervenciones que se ofrecen en este protocolo, la persona interesada debe cumplir los siguientes requisitos:

- Estar empadronada en el municipio de Cádiz.
- Carecer de otra vivienda alternativa: en este sentido, no podrán acceder a las intervenciones previstas en este procedimiento aquellas personas que ellas mismas o cualquiera de las que integran su unidad familiar dispongan de otra vivienda en alquiler, en propiedad o en usufructo.

Sin perjuicio de las posibles excepciones a estos dos requisitos y una posible excepcionalidad de la demanda de ayuda, cuyas circunstancias deberán ser valoradas y motivadas por el trabajador/trabajadora social que corresponda, en su caso)

FORMAS DE ACCEDER AL SERVICIO DE AYUDA Y ASESORAMIENTO:

Las personas podrán tener acceso a este servicio a través de las siguientes vías:

- a)** Dirigiéndose a la Oficina Municipal en Defensa de la Vivienda sita en PROCASA, c/Bóvedas de Santa Elena s/n, bien de manera presencial en horario de 9:00 a 14:00 de lunes a viernes, bien llamando al teléfono 956808040 o dirigiendo un escrito aportando sus datos, teléfono y motivo al fax 956214630 o al correo electrónico omdevi@cadiz.es.
- b)** A través de la diferentes delegaciones u organismos (Juzgados, Servicios Sociales, Fundación de la Mujer, Policía Local, etc). En este caso, deberá rellenarse el formulario habilitado para ello, el cual se remitirá a la Oficina Municipal de Defensa de la Vivienda.



3.- OFICINA MUNICIPAL EN DEFENSA DE LA VIVIENDA

Se crea la Oficina Municipal de Defensa de la Vivienda como un servicio que coordinará la estrategia municipal de actuación encaminada a la defensa del derecho a la vivienda para prevenir situaciones de riesgo de pérdida del domicilio habitual y evitar los desahucios. Desde esta oficina se prestarán los servicios de orientación, atención social, asesoramiento jurídico, intermediación con las entidades financieras, propietarios o administradores de fincas y acompañamiento social a los ciudadanos y ciudadanas que se encuentren en situación de vulnerabilidad para la defensa de sus intereses, a los que se atenderá de forma individualizada, preservando su intimidad.

Esta oficina municipal actuará como instrumento de coordinación transversal entre los distintos servicios de los que se requiera alguna intervención en el presente Protocolo: Asuntos Sociales, Procasa, Juzgados, Colegio de Abogados, Policía Local y Nacional, Entidades Financieras, Oficinas de Atención al ciudadano, Oficinas de Atención al consumidor, Fundación Municipal de la Mujer, y otros que pudieran intervenir. En esta línea, además de la coordinación permanente entre Asuntos Sociales y Vivienda, se han mantenido ya encuentros con el Decanato de los Jueces y con el Colegio de Abogados y se seguirán manteniendo en lo sucesivo con el conjunto de actores. Para la recepción de los casos, se establecerán acuerdos y se diseñarán los documentos oportunos al objeto de recibir la información que se necesita.

Especialmente, la coordinación de esta oficina municipal con la Oficina en Defensa de la Vivienda de la Delegación de Vivienda de la Junta de Andalucía, con los Órganos Judiciales para la detección precoz de los procedimientos de desahucio y con el Colegio de Abogados y Abogadas para la actuación en sede judicial, se realizará en los términos en que se determine en los correspondientes Convenios de Colaboración, que se unirán como anexo a este Protocolo.

Asimismo, cuando sea la Oficina Municipal de Defensa de la Vivienda la que realice la derivación a cualquier otro servicio, lo hará de forma coordinada con el mismo, informando a la persona usuaria desde ese mismo momento, la fecha y hora de la cita en la que será atendida en el servicio al que se ha derivado.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁDIZ

La Oficina estará integrada por:

- **Un Asesor/a Jurídico/a**, con las siguientes funciones: asesoramiento jurídico a las personas afectadas en materia de arrendamientos urbanos, préstamos hipotecarios, formalización/extinción de contratos de arrendamiento, mediación con entidades financieras, administraciones de fincas y propietarios/as, gestión y apoyo en trámites de justicia gratuita y seguimiento en juzgados. Información relativa al Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.
- **Un/a Trabajador/a Social**, con las siguientes funciones: asesoramiento, información, valoración, diagnóstico y orientación a personas destinatarias del presente protocolo. Recabará información del caso que proceda, si previamente la hubiera, de los Servicios Sociales Municipales, con los que se coordinará; realizará el seguimiento en la tramitación, gestión y coordinación del conjunto de los servicios y recursos, y orientará sobre las prestaciones económicas a solicitar de los Servicios Sociales Comunitarios. Información y gestión relativa al Registro Público Municipal de demandantes de vivienda protegida.
- **Un Educador/a Social**, con las siguientes funciones: Acompañamiento, mediación y seguimiento en las gestiones a realizar por la persona afectada con entidades financieras, con otras Administraciones Públicas, con el arrendador/propietario, así como en la búsqueda de una nueva vivienda. Seguimiento de la persona afectada.

Todas las gestiones e intervenciones que se realicen desde las distintas Delegaciones y Servicios Municipales con anterioridad a la derivación a esta Oficina Municipal de Defensa de la Vivienda en relación a los posibles desahucios, se registrarán por parte de la Oficina como parte del seguimiento integral de cada uno de los casos objeto de intervención.

La Oficina Municipal de Defensa a la Vivienda está ubicada en la sede de la empresa municipal de viviendas PROCASA:

c/ Bóvedas de Santa Elena s/n 11006 Cádiz.

Teléfono/Fax: 956808040 – 956214630.

Correo electrónico: omdevi@cadiz.es



4.- COORDINACIÓN MUNICIPAL DEL PROTOCOLO MUNICIPAL.

Será responsable de la Coordinación General del Protocolo la Concejala de Vivienda del Excmo. Ayuntamiento de Cádiz.

Previa a la puesta en marcha de este protocolo y durante su funcionamiento, se realizarán las reuniones necesarias para establecer la coordinación entre los trabajadores de la oficina.

Se creará una Comisión para el seguimiento de este Protocolo compuesta por las Concejales de Vivienda y de Asuntos Sociales, un Técnico/a de la Oficina Municipal de Defensa de la Vivienda, un Técnico/a de Asunto Sociales, dos personas representante de los colectivos sociales, una persona representante de la Oficina en Defensa de la Vivienda de la Junta de Andalucía.

La Comisión se reunirá de forma periódica trimestralmente para hacer el seguimiento de los casos que estuvieran en curso y será convocada por la Concejala responsable de la Coordinación del Protocolo. Asimismo se prevé la revisión del presente protocolo a los seis meses de su firma, mediante la reunión con aquellas instituciones que han colaborado en el mismo.

Para proceder a la evaluación del programa se consensuarán una serie de ítems o marcadores de éxito y consecución que garanticen la evaluación de manera objetiva de los objetivos.

5.- FASES DE INTERVENCIÓN EN EL PROCEDIMIENTO DE ACTUACIÓN DEL PROTOCOLO.

A) FASE I.- MEDIDAS DE PREVENCIÓN DE DESAHUCIOS

Las intervenciones que se establecen en este apartado pretenden facilitar a las personas que aún no hayan formalizado préstamo hipotecario alguno, información y asesoramiento relativo a sus derechos y las especiales precauciones que deben aportarse en materia de contratación de créditos hipotecarios porque un adecuado conocimiento de todos los condicionantes de estos créditos puede evitar en el futuro problemas para hacer frente a las obligaciones y los consiguientes procesos que puedan culminar en un desahucio.

Asimismo se les proporcionará información y asesoramiento en materia de arrendamientos urbanos.



- a) **“Servicio de Asesoramiento para la Contratación de Préstamos Hipotecarios”.-**
Desde la Oficina Municipal de Defensa de la Vivienda se ofrecerá este servicio de asesoramiento, dirigido a las personas empadronadas en el municipio. Consiste en información jurídica sobre los derechos y precauciones a adoptar en la concertación de un préstamo hipotecario, evaluando la situación de la persona interesada a la hora de contratar un préstamo hipotecario y proponerle pautas de actuación para que la persona tenga el debido control sobre la inversión que realiza. En cualquier caso, se actuaría en coordinación con la Oficina en Defensa de la Vivienda de la Delegación de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía, que dispone de este servicio de asesoramiento, de tal forma que el Servicio Municipal sería complementario al de la Junta pues no se trata de duplicar actuaciones sino de reforzarlas en plena coordinación para un mejor aprovechamiento de los recursos.
- b) Ofrecimiento de un **“Servicio de Asesoramiento Municipal a los Inquilinos e Inquilinas en materia de arrendamientos urbanos (SIAMI)”** dirigido a personas empadronadas en el municipio de Cádiz, que consiste en informar para el conocimiento de sus derechos y de las precauciones a adoptar para la formalización de un contrato de arrendamiento. Asimismo, revisar la procedencia o improcedencia de las subidas de renta o repercusiones de obras y otros conceptos que pueden incrementar el importe de la renta, reclamaciones de cantidad, requerimiento previos a la vía judicial, reclamaciones y en general cualquier incidencia relacionada con el alquiler de la vivienda habitual.
- c) Difusión de la existencia del **“Protocolo Municipal de Actuación para la Prevención de Desahucios y de la Oficina Municipal de Defensa de la Vivienda”** que se realizará por los siguientes medios:
- Información directa de la existencia de este Protocolo y de la Oficina *Municipal* a las personas que manifiesten en sus entrevistas, en las distintas dependencias municipales de atención social, su intención de formalizar un contrato de arrendamiento o préstamo hipotecario.
 - Difusión a través de campañas en medios de comunicación.
 - Encuentros de coordinación con los distintos servicios implicados.

Las medidas e intervenciones planteadas serán de aplicación exclusivamente a aquellos supuestos que afecten a la vivienda habitual y siempre y cuando dicha vivienda sea el único inmueble propiedad de los afectados por el desahucio.

Las actuaciones preventivas serán llevadas a cabo por los Abogados/as, Trabajadoras/es Sociales y Educadores/as de la Oficina, cada uno en su ámbito profesional y desde la integralidad, la transversalidad y la coordinación constante.



B) II FASE.-ACTUACIONES DE MEDIACIÓN.

Se llevarán a cabo dos líneas de actuación:

- a) En el caso de préstamos hipotecarios a los que no se pueda atender por empobrecimiento o insolvencia sobrevenida, y cuyos deudores/as hayan sido requeridos judicial o extrajudicialmente por los acreedores, la Oficina Municipal de Defensa de la Vivienda se coordinará con la Oficina en Defensa de la Vivienda de la Junta de Andalucía, a la que se derivará directamente a la persona afectada, para que ésta medie con la entidad financiera acreedora en orden a proponer la reestructuración del préstamo, la dación en pago o una quita en la deuda, en los términos del Convenio que se firme al efecto con la citada Delegación Provincial.
- Cualquier acción que se lleve a cabo en esta línea, deberá ser debidamente informada y consensuada con la persona demandante de ayuda, teniendo en cuenta la situación de la persona y las posibles dificultades añadidas (vivienda como bienes gananciales en una pareja divorciada, avalistas implicados, etc...). Esta labor de intermediación y derivación se realizará por personal técnico de PROCASA, licenciado/a en Derecho y con el seguimiento del trabajador o trabajadora social correspondiente.
- b) En el supuesto de contratos de arrendamiento cuyas rentas no se puedan sufragar por empobrecimiento o insolvencia sobrevenida de las personas inquilinas, las cuales ya hayan sido requeridas judicialmente de pago tras interposición de la correspondiente demanda de desahucio, se actuará de la siguiente manera: se informará a la persona inquilina de la conveniencia y del plazo para solicitar abogado/a del turno de oficio a través del Juzgado o del Colegio de Abogados, con las pertinentes explicaciones para ello, o en su caso, se actuará conforme a lo que se establezca al efecto en el Convenio firmado entre el Excmo. Ayuntamiento de Cádiz y el Ilustre Colegio de Abogados de esta ciudad. En tanto en cuanto se le asigna abogado/a de oficio a la persona afectada, se le proporcionará los siguientes recursos:
- Se comprobará inicialmente si es correcto el montante del importe reclamado. Si no es así (y en el caso de que no necesite actuar en dicho procedimiento judicial con abogado/a ni procurador/a por la cuantía reclamada o no tenga uno asignado), se le redactará un escrito de oposición a la demanda para que la persona inquilina lo presente directamente en el juzgado.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁDIZ

- Se analizará si tiene posibilidad de enervar la acción y se le asesorará, en dicho caso, de cómo hacerlo, redactándole los escritos pertinentes para poder hacer efectivo dicho derecho (esto último, si se dan los mismos supuestos que en el párrafo anterior).
- Si el importe reclamado es correcto y no puede enervar la acción (porque legalmente no procede o porque carece de los medios económicos necesarios para ello), se asesorará a la persona afectada acerca de las consecuencias legales del impago y de la fecha señalada para el lanzamiento.
- En caso de que no se enerve la acción, se contactará directamente con la propiedad, administración, representante legal o abogado/a, y se le pondrá en contacto con la persona inquilina. La OMDV servirá de mediador entre la propiedad e inquilino/a, favoreciendo la consecución del acuerdo que favorezca a ambas partes y que sea elegido de manera consensuada y libre. Estas medidas pueden suponer la suspensión del lanzamiento o una prórroga de la fecha señalada para el mismo, fraccionamiento, aplazamiento o incluso quita de deuda. El Ayuntamiento estudiará fórmulas de compensación a los propietarios que acepten las propuestas de la Oficina Municipal de Defensa de la Vivienda. En los supuestos en que se haya asignado un abogado/a de oficio al afectado, se dará cuenta a este/a profesional del resultado de la mediación.
- La proposición de suspensión del lanzamiento será por el tiempo necesario para que la persona inquilina pueda trasladarse a una vivienda con una renta más acorde a sus posibilidades económicas o mientras se tramita la obtención de ayudas públicas de los servicios sociales municipales, destinadas a sufragar el alquiler de la vivienda en la que se encuentra, en caso de que cumpla los requisitos para ser beneficiaria de las mismas.

Esta actuación de asesoramiento jurídico, redacción de escritos para su presentación ante el juzgado, mediación con la propiedad y, en su caso, con el abogado/a del turno de oficio que se ha designado al afectado, será llevada a cabo por personal jurídico de PROCASA.



C) III FASE.- ACTUACIONES DE PROTECCIÓN.

C 1.- Actuación en los casos de Ejecución Hipotecaria

Las intervenciones que se establecen en este apartado están destinadas a atender a aquellas personas que, como consecuencia de un procedimiento judicial iniciado por la falta de pago de las cuotas de un crédito hipotecario contraído para la adquisición de su vivienda habitual, se ven obligadas a abandonar su vivienda habitual por haberse dictado una orden judicial de lanzamiento.

El Juzgado tratará, en la medida de sus posibilidades y previa aceptación por parte de la personas implicadas, de derivar a la Oficina Municipal de Defensa de la Vivienda los datos de las personas sobre las que recaiga una orden de lanzamiento de su vivienda, al objeto de que desde esta oficina se entre en contacto con ellas y se les ofrezca asesoramiento y los servicios municipales y de la Junta de Andalucía que están previstos para estas situaciones.

En caso de ser aceptado el ofrecimiento, la Oficina Municipal de Defensa de la Vivienda atenderá inmediatamente a estas personas, a través del personal técnico que mantendrá una entrevista con las mismas, en las que se les informará de los servicios y recursos públicos previstos en este protocolo a los que pueda acceder, y realizará las gestiones necesarias para un acceso efectivo a los mismos siempre que la persona que vaya a ser privada de su vivienda habitual cumpla los requisitos.

Desde la Oficina Municipal de Defensa de la Vivienda se proporcionará al afectado el modelo de escrito de aplazamiento del lanzamiento, conforme a lo previsto en el artículo 704 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, para su presentación en el Juzgado al objeto de solicitar la prórroga de un mes para el desalojo de la vivienda.

La persona que ha recibido notificación de lanzamiento también podrá requerir la intervención de la Oficina Municipal de Defensa de la Vivienda, sin necesidad de la intermediación del Juzgado. Para ello, deberá ponerse en contacto telefónico con dicha oficina o acudir a la misma desde dónde se le atenderá inmediatamente si se trata de un caso de urgencia.

En esta Instancia el personal técnico de la Oficina Municipal en Defensa de la Vivienda, ofrecerán las siguientes gestiones:



- **Derivación a la Oficina de Defensa de la Vivienda de la Junta**, previa coordinación entre el Servicio Municipal y el Servicio Autonómico de las actuaciones a seguir en cada caso.
- **Mediación con la Entidad Financiera** (entre otros, para el ofrecimiento por la entidad financiera a la persona que va a ser o que ya ha sido lanzada el alquiler de la vivienda objeto de ejecución hipotecaria por una renta adecuada a su capacidad económica)
- **Gestión de Justicia Gratuita y, en su caso, Defensa Judicial**”, en los términos previstos en el presente protocolo y en el de Colaboración con el Colegio de Abogados.
- **Acompañamiento, Búsqueda de alternativa habitacional y Coordinación con los Servicios Sociales** para la tramitación de alojamiento urgente y temporal y/o para cubrir gastos destinados al acceso a una vivienda de alquiler (incluido el realojo en alojamientos municipales de carácter transitorio), en los términos establecidos en la Ordenanza Reguladora del Ayuntamiento de Cádiz.
- **Información relativa a los distintos Programas Públicos Existentes** para el Acceso a una Vivienda Pública en Régimen de Alquiler.

C 2.- Actuaciones en los casos de desahucio de arrendatarios/as.

Las intervenciones que se establecen en este apartado están destinadas a aquellas situaciones en las que la persona arrendataria ha dejado de pagar las rentas del alquiler de su vivienda habitual, la parte arrendadora ha interpuesto demanda por esa falta de pago y el procedimiento judicial se encuentra en fase de ejecución y con fecha señalada para el lanzamiento.

Una vez el juzgado comunique los procedimientos en curso que terminen con una orden de lanzamiento, y si llega el momento sin haberlo podido evitar, la Oficina Municipal de Defensa de la Vivienda actuará de la misma forma que en los casos de ejecución hipotecaria recogidas en este Protocolo. Se aconsejará que se efectúe en horario lectivo para no contar con la presencia de menores; y que se ponga a disposición de la familia el tiempo que necesite para recoger los enseres y la información necesaria y mediación para poder recoger con posterioridad los enseres que queden dentro de la vivienda. De la Oficina en Defensa de la Vivienda asistirá el educador/educadora.



En cualquiera de las intervenciones previstas en este procedimiento, la Oficina Municipal de Defensa de la Vivienda, ofrecerá a las personas interesadas las siguientes gestiones:

- **Información sobre el proceso a seguir para facilitar el beneficio de justicia gratuita**, en orden a obtener la correspondiente defensa jurídica de sus derechos y conforme al Convenio de Colaboración que se establezca con el Colegio de Abogados de Cádiz.
- **Mediación con la propiedad de la vivienda o la Administración para buscar alguna alternativa que evite el desahucio y garantice la permanencia en la vivienda.** De no ser posible, se requerirá que, mediante alguna fórmula de compensación, la propiedad ponga a disposición de la persona o familia otra vivienda de alquiler.
- **La Oficina realizará todo el proceso de acompañamiento que la familia necesite para los trámites judiciales, la búsqueda de alternativa habitacional, y la coordinación con los Servicios Sociales para la tramitación de alojamiento urgente y temporal y/o para la gestión de ayudas destinadas al acceso a una vivienda de alquiler**, en los términos establecidos en la Ordenanza Reguladora, también asesorará en el acondicionamiento básico de la vivienda, en el trámite del nuevo arrendamiento, en el uso y disfrute de la vivienda y en la planificación de los gastos.
- **Información relativa a los distintos programas Públicos Existentes** para el Acceso a una Vivienda Pública en Régimen de Alquiler y sobre el Registro Municipal de demandantes de Vivienda protegida.

En definitiva, este Protocolo camina en la intención y en el deseo de poner fin a los desahucios y consecuentemente a los lanzamientos. Este es solo el primer paso de una serie de actuaciones a las que se irá dotando de manera progresiva de otros recursos y herramientas que, enmarcadas en el próximo Plan Municipal de la Vivienda, consiga hacer prevalecer siempre la dignidad de las personas, el derecho a la vivienda y la garantía de los suministros básicos.

Cádiz, a 4 de diciembre de 2015