



INSTITUTO  
GALEGO DA  
VIVENDA E SOLO



CONSELLO  
DA AVOGACÍA  
GALEGA

# DESAFIUZAMENTO DE VIVENDAS

## GUÍA INFORMATIVA PARA PERSOAS AFECTADAS

# Desafiuzamento de vivendas. Guía informativa

---

Guía confeccionada e maquetada pola secretaría técnica do Consello da Avogacía Galega  
© Consello da Avogacía Galega e Instituto Galego da Vivenda e o Solo  
Todos os dereitos reservados  
Galicia, 2024

# Desafiuamento de vivendas. Guía informativa

## ÍNDICE

O DESAFIUAMENTO DE VIVENDAS .....	4
O CONVENIO.....	5
A LIÑA 900 E O FORMULARIO EN LIÑA.....	5
PREGUNTAS FRECUENTES .....	6
1. QUE SE ENTENDE POR RISCO DE PERDER A VIVENDA HABITUAL? .....	6
2. QUE É UN DESAFIUAMENTO NO CASO DOS ALUGUEIROS? .....	6
3. QUE É UN DESAFIUAMENTO NO CASO DAS HIPOTECAS?.....	7
4. PÓDESE PARAR O DESAFIUAMENTO NUN PROCESO DE EXECUCIÓN HIPOTECARIA? .....	7
5. QUEN SE ATOPA EN SITUACIÓN DE VULNERABILIDADE PARA PODER PEDIR A SUSPENSIÓN DO “DESAFIUZAMENTO HIPOTECARIO”? .....	7
6. NO CASO DOS ARRENDAMENTOS, PÓDESE PARAR O DESAFIUAMENTO? .....	8
7. A SUSPENSIÓN DO DESAFIUAMENTO É DEFINITIVA?.....	8
8. QUEN PODE PEDIR A SUSPENSIÓN DO DESAFIUAMENTO?.....	8
9. EXISTEN AXUDAS ADMINISTRATIVAS PARA AS PERSOAS EN RISCO DE PERDER A SÚA VIVENDA HABITUAL? .....	8
10. EXISTE ALGUNHA AXUDA ESPECÍFICA PARA AS VÍTIMAS DE VIOLENCIA DE XÉNERO? .....	9
11. QUE AXUDA ME OFRECE O IGVS? .....	9
12. QUE CASOS SON CONTEMPLADOS NO CONVENIO? .....	9
13. QUEN PODE USAR O SERVIZO DE ASESORAMENTO? .....	10
14. QUE REQUISITOS DEBO CUMPRIR PARA USAR O SERVIZO? .....	10
15. O LETRADO QUE ME ATENDA PODE LEVARME DESPOIS O ASUNTO NO XULGADO?.....	10



# Desafiuzamento de vivendas. Guía informativa

## SERVIZO DE ASESORAMENTO E ORIENTACIÓN XURÍDICA EN MATERIA DE VIVENDA

### Guía informativa para as persoas en risco de perda da súa vivenda habitual

#### O DESAFUIZAMENTO DE VIVENDAS

A Xunta de Galicia, a través do Instituto Galego da Vivenda e o Solo, organismo dependente da Consellería do Medio Rural, Infraestruturas e Vivenda, pon en marcha un novo servizo de asesoramento gratuito para persoas afectadas polo desafiuzamento da súa vivenda. O asesoramento será prestado por avogados/as exercentes de Galicia, mediante un convenio de colaboración asinado co consello da Avogacía Galega, que pode atoparse na web <http://avogacia.gal>

O desafiuzamento da vivenda habitual persigue que o propietario recupere a posesión da vivenda. Só é posible mediante un proceso xudicial, no que é preceptiva a intervención dun avogado/a. A miúdo, o eventual lanzamento da vivenda supón un factor de exclusión social das persoas afectadas. Trátase de casos nos que as persoas desafiuzadas (e as súas familias) carecen doutra vivenda na que aloxarse, sobre todo cando hai menores de idade. Por iso, é tarefa das administracións públicas, en exercicio das súas competencias en materia de protección dos dereitos fundamentais, e entre eles o dereito á vivenda, procurar a necesaria protección de tales persoas.

Aínda que as causas do desafiuzamento xudicial son determinadas legalmente, por exemplo porque o inquilino non paga a renda, ou as cotas do préstamo hipotecario, isto non impide que o desaloxo poida producir un importante prexuízo social que afecta ao **dereito á vivenda recoñecido la Declaración Universal dos dereitos humanos e na Constitución española de**

## Desafiuzamento de vivendas. Guía informativa

**1978 (art. 45).** Esta colisión entre o dereito á vivenda e o dereito á propiedade privada (artigo 33 da C.E.) so pode solventarse mediante iniciativas de protección, como vai dito

As situación de crises consecutivas que vimos sufrindo precisan que os poderes públicos dean unha resposta axeitada, tanto para prever os lanzamentos coma para protexer ás persoas en risco de perder a vivenda.

Ultimamente e grazas aos esforzos legislativos recentes, o ordenamento xurídico apenas ofrece medidas de axuda, sobre as que a cidadanía precisa estar asesorada.

### O CONVENIO

O pasado día 30 de abril de 2024, o Instituto Galego da Vivenda e o Solo e o Consello da Avogacía Galega asinaron un convenio de colaboración, por virtude do cal os propietarios e usufrutuarios de vivendas afectadas por unha ocupación ilegal poderán obter asesoramento especializado e gratuíto a cargo de profesionais da avogacía.

O Convenio ten unha duración que se estenderá ata o 31 de decembro de 2024.

### A LIÑA 900 E O FORMULARIO EN LIÑA

O Asesoramento prestarase a través do número de teléfono gratuíto 900 121 221, ao que se pode chamar para obter asesoramento gratuíto prestado por profesionais da avogacía en horario de 10.00 a 14.00 horas e de 16.00 a 20.00 horas, de luns a venres. E de 10:00 a 14:00 os sábados.

Pode tamén cubrir o formulario *web*, que pode atopar na páxina <http://avogacia.gal>. As consultas serán respondidas por un letrado/a de garda dentro das 48 horas seguintes á consulta.



# Desafiuzamento de vivendas. Guía informativa

Nas seguintes páxinas ofrecemos unha relación das preguntas máis frecuentes que xorden nestes casos, así como as pautas de utilización do servizo de asesoramento xurídico que se presta por mor do convenio.

## PREGUNTAS FRECUENTES

### 1. QUE SE ENTENDE POR RISCO DE PERDER A VIVENDA HABITUAL?

A efectos deste convenio, enténdese que están en risco de perder a súa vivenda as persoas físicas demandadas, ou en transo de selo, nun proceso xudicial no que se pide o desaloxo da súa vivenda.

Inclúense, por tanto, os inquilinos que non poden pagar a renda, os precaristas, os propietarios en dificultades para pagar as cotas do préstamo hipotecario que grava a vivenda, e calquera á que se lle esixa abandonala mediante un proceso xudicial.

### 2. QUE É UN DESAFIUZAMENTO NO CASO DOS ALUGUEIROS?

É un procedemento xudicial que ten por obxecto a recuperación, polo arrendador, da vivenda dada en aluguer e o conseqüente desaloxo do arrendatario (inquilino). Pode producirse por falta de pago das rendas ou cantidades asimiladas por parte do arrendatario, ou por terminación do contrato de aluguer.



## Desafiuzamento de vivendas. Guía informativa

### 3. QUE É UN DESAFIUZAMENTO NO CASO DAS HIPOTECAS?

É a perda da posesión dunha vivenda adquirida en propiedade por non poder facer efectivo o crédito hipotecario que grava a vivenda.

O lanzamento e desaloxo ocorre tras o procedemento xudicial (habitualmente de execución hipotecaria) instado, normalmente, polo banco cando o propietario da vivenda hipotecada non paga as cotas do préstamo.

### 4. PÓDESE PARAR O DESAFIUZAMENTO NUN PROCESO DE EXECUCIÓN HIPOTECARIA?

Moitas veces si. Pódese pedir a suspensión inmediata e por un prazo de dous anos, dos desafiuzamentos das familias que estean en unha situación de vulnerabilidade.

É unha medida de carácter excepcional e temporal.

### 5. QUEN SE ATOPA EN SITUACIÓN DE VULNERABILIDADE PARA PODER PEDIR A SUSPENSIÓN DO “DESAFIUZAMENTO HIPOTECARIO”?

As familias numerosas, as familias monoparentais con dous fillos a cargo, as que teñen un menor de tres anos ou algún membro con discapacidade ou dependente, ou nas que o debedor hipotecario se atopa en situación de desemprego ou as vítimas de violencia de xénero.

Nas familias que se acollan a esta suspensión, os ingresos non poderán superar o límite de tres veces o Indicador Público de Renda de Efectos Múltiples (IPREM)



## Desafiuzamento de vivendas. Guía informativa

### 6. NO CASO DOS ARRENDAMENTOS, PÓDESE PARAR O DESAFIUZAMENTO?

Si, en casos concretos. Con motivo da crise orixinada pola COVID-19 o RD lei 11/20 estableceu esta posibilidade, de tal modo que a persoa arrendataria poderá instar a suspensión do desafiuzamento cando non poida atopar unha alternativa habitacional.

### 7. A SUSPENSIÓN DO DESAFIUZAMENTO É DEFINITIVA?

Non. Trátase dunha medida de carácter excepcional e temporal que deixará de ter efecto o 30 de setembro de 2022 se non se prorroga.

### 8. QUEN PODE PEDIR A SUSPENSIÓN DO DESAFIUZAMENTO?

Con carácter xeral, as persoas arrendatarias cuxos ingresos por unidade familiar non superen o límite de tres veces o Indicador Público de Renda de Efectos Múltiples (IPREM).

### 9. EXISTEN AXUDAS ADMINISTRATIVAS PARA AS PERSOAS EN RISCO DE PERDER A SÚA VIVENDA HABITUAL?

Si. Entre outros, existen programas como *Reconduce ou Realoxo* da Xunta de Galicia así como o *Programa vivendas baleiras*, que pretenden dar solución ás necesidades de vivenda daqueles que están en risco de perder a súa vivenda habitual





## Desafiuzamento de vivendas. Guía informativa

### 10. EXISTE ALGUNHA AXUDA ESPECÍFICA PARA AS VÍTIMAS DE VIOLENCIA DE XÉNERO?

Si. Aínda que na data da publicación desta Guía está pendente a publicación da Convocatoria de 2022, existe o chamado bono de alugueiro social destinado ao alugamento de vivendas para as vítimas de violencia de xénero con financiamento do Pacto de Estado contra a violencia de xénero.

### Cuestións sobre o Convenio asinado entre o IGVS e o CAG 2022

### 11. QUE AXUDA ME OFRECE O IGVS?

Se non ten avogado de seu co que prefira poñerse en contacto, pode chamar ao número gratuíto 900 121 221 para recibir asesoramento a cargo de profesionais da avogacía, en horario de 10.00 a 14.00 horas e de 16.00 a 20.00 horas, de luns a venres. E de 10:00 a 14:00 os sábados.

Pode tamén cubrir o formulario web, que pode atopar na páxina <http://avogacia.gal>. As consultas serán respondidas por un letrado/a de garda dentro das 48 horas seguintes á consulta.

### 12. QUE CASOS SON CONTEMPLADOS NO CONVENIO?

Aos efectos do Convenio asinado en 2022 entre o IGVS e o Consello da Avogacía Galega, ofrecerase asesoramento ás persoas en risco de perder a súa vivenda como consecuencia dun procedemento de desafiuzamento por:

- execución hipotecaria

## Desafiuzamento de vivendas. Guía informativa

- pola falta de pagamento da renda de alugueiro, sempre que esta vivenda constitúa o seu domicilio habitual e permanente.
- por calquera outra circunstancia imprevista ou sobrevida

### 13. QUEN PODE USAR O SERVIZO DE ASESORAMENTO?

As persoas en risco de perder a súa vivenda habitual e permanente, arrendatarios ou propietarios.

### 14. QUE REQUISITOS DEBO CUMPRIR PARA USAR O SERVIZO?

Trátase dunha simple consulta, polo que o único requisito é estar en risco de perder a súa vivenda habitual nos termos desta guía.

### 15. O LETRADO QUE ME ATENDA PODE LEVARME DESPOIS O ASUNTO NO XULGADO?

Non, o letrado que o asesore non poderá facerse cargo do asunto, pero informarao dos requisitos para acceder a asistencia xurídica gratuíta, se está no suposto.

