

ACTUACIONES DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA DE JUSTICIA ANTE LAS EJECUCIONES HIPOTECARIAS

La difícil realidad económica en la que actualmente se ve inmersa nuestra sociedad viene ocasionando un serio deterioro de las disponibilidades financieras de familias y personas que, atrapadas en un estado de sobreendeudamiento severo, se ven abocadas a no poder afrontar el pago de sus cuotas hipotecarias o de la renta correspondiente al arrendamiento de su vivienda, lo que en numerosas ocasiones desemboca en la pérdida de su domicilio habitual bien sea por causa de una ejecución hipotecaria o debido a un desahucio por falta de pago de la renta, haciendo así finalmente ilusorio el derecho a una vivienda digna constitucionalmente reconocido.

Con independencia de cuál sea la vía por la que tal privación se produce, no hay duda de que las Administraciones Públicas han de prestar atención a esas situaciones de necesidad, no obstante advertirse de desde ahora que la respuesta que en uno y otro caso haya de darse a un problema cuyo resultado es finalmente el mismo, la pérdida de la vivienda habitual, no puede ser idéntica en todas sus expresiones, y ello porque en el caso de la ejecución hipotecaria el acreedor es usualmente una entidad bancaria, mientras que el impago de rentas se presenta mayoritariamente como una cuestión que une a dos o más personas físicas, en la que no necesariamente se produce un desequilibrio sustancial entre deudor y acreedor.

También el ámbito competencial atribuido a las distintas Administraciones, o incluso a los diferentes departamentos de una misma Administración, condiciona los intentos de solución que para este problema se llevan a cabo, y por ello unas básicamente informan, otras colaboran con la defensa de quienes la precisan y a otras corresponde en última instancia socorrer a quienes el desahucio alcanza. Señalemos por ello que al Departamento de Administración Pública y Justicia del Gobierno Vasco, y más concretamente a la Viceconsejería de Justicia, se le reserva de entre esa tres formas de acción pública la de tutela pre y judicial, en su caso, de las personas que están pasando por dicho trance, y ello como una manifestación del ejercicio de la competencia que el artículo 19.1.c) del Decreto 183/2013, de 9 de abril, por el que se establece la estructura orgánica y funcional

[Escriba texto]

del Departamento de Administración Pública y Justicia, le atribuye para *Impulsar las medidas que contribuyan al desarrollo del Estado de Derecho y a la consolidación de la Justicia en la Comunidad Autónoma del País Vasco.*

Particularizando tal atribución, a la Dirección de Justicia le encomienda dicho Decreto¹ un área de actuación que, en el ámbito de las cuestiones aquí concernidas, le conduce al establecimiento de medidas que, como finalidad primera, intenten evitar una previsible ejecución hipotecaria y, cuando ésta haya resultado inevitable, posibilitar dentro del proceso trabado la asistencia jurídica gratuita de quienes carecen de recursos económicos para litigar y, llegado el caso, facilitar la actuación asistencial de otras entidades públicas durante la sustanciación del proceso de ejecución y cuando el lanzamiento se produzca.

Tres son por tanto los mecanismos puestos en práctica por el área de Justicia del Gobierno Vasco para paliar en la medida de lo posible los perniciosos efectos anudados al sobreendeudamiento familiar, y son los siguientes: (1) el impulso de la mediación, (2) el sostenimiento económico de la asistencia jurídica gratuita y (3) la suscripción de convenios interinstitucionales para una actuación conjunta en este campo.

I.- MEDIACIÓN

El impulso de la mediación en todos los órdenes jurisdiccionales es un objetivo del programa de Gobierno, un mandato normativo para el Departamento competente en materia de Justicia y una obligación cumplida por la Dirección de Justicia, también en materia hipotecaria, con anterioridad a la promulgación de la Ley

¹ Artículo 21 Decreto 183/2013, de 9 de abril.– “La Dirección de Justicia.

A la Dirección de Justicia le corresponde, además de las que con carácter general le atribuye el artículo 5 del presente Decreto, el ejercicio de las siguientes competencias:

- a) Adoptar las medidas encaminadas a la eficacia de la tutela judicial y el acceso a la justicia gratuita.
- b) Coordinar y programar la formación de los profesionales del derecho en relación a la prestación de los servicios de asistencia jurídica gratuita.
- c) Fomentar y desarrollar la resolución alternativa de conflictos en el marco de la Administración de Justicia mediante el impulso de la mediación en asuntos penales, civiles y familiares”.

[Escriba texto]

5/2010, de 6 de julio, de mediación en asuntos civiles y mercantiles, que se incorpora ahora en ésta como recomendación legal².

Ciertamente, ha sido en el mundo de la mediación intrajudicial penal donde esta forma de autocomposición de conflictos ha tenido una incidencia significativa, y ha sido la consideración positiva de su desarrollo lo que aconsejó su extensión a sectores ajenos a dicha jurisdicción, bien en forma de experiencias piloto – en el orden jurisdiccional social, por ejemplo- o, como ahora en materia civil y mercantil, mediante la correspondiente intervención del Legislador estatal.

En este sentido, la utilidad de la mediación como sistema eficaz para afrontar los problemas de sobreendeudamiento de las familias³ fue apreciada por la Viceconsejería de Justicia del Gobierno Vasco al firmar el 26 de abril de 2012 un Acuerdo de voluntades con el Turno de Actuación Profesional (TAP), integrado por el Colegio Vasco de Economistas, el Instituto de Censores Jurados de Cuentas y los Colegios de Titulados Mercantiles y Empresariales, por el que las instituciones firmantes se comprometían a suscribir un convenio con la finalidad de que, ante la eventualidad de que la ejecución hipotecaria instada por la entidad bancaria acreedora suponga la pérdida de su vivienda habitual para la persona o familia deudoras, la intervención del TAP propicie una liquidación ordenada y consensuada de la deuda garantizada con la hipoteca, se alcance entre las partes un acuerdo que satisfaga los intereses de ambas y se evite con ello la pérdida de la vivienda habitual, y ello resulta conveniente en la medida en la que, como acertadamente escribe Raquel Alastruey, Magistrada y miembro del Grupo Europeo de Magistrados por la Mediación (GEMME España)⁴, “ *El conflicto que se plantea entre acreedor hipotecario y ciudadano prestatario que ha dado en garantía su*

² Disposición adicional segunda: “ 1. Las Administraciones públicas competentes para la provisión de medios materiales al servicio de la Administración de Justicia proveerán la puesta a disposición de los órganos jurisdiccionales y del público de información sobre la mediación como alternativa al proceso judicial.

2. Las Administraciones Públicas competentes procurarán incluir la mediación dentro del asesoramiento y orientación gratuitos previos al proceso, previstos en el artículo 6 de la Ley 171996, de 10 de enero, de Asistencia Jurídica Gratuita, en la medida que permita reducir tanto la litigiosidad como sus costes”

³ Recommandation CM/Rec (2007) 8 du Comité des Ministres aux Etats membres sur les solutions juridiques aux problèmes d’endettement (adoptée para le Comité des ministres le 20 juin 2007)

⁴ El Notario del Siglo XXI, nº 46.noviembre/diciembre 2012. Pag.12. Revista del Colegio Notarial de Madrid

propia vivienda no es jurídico, sino personal y de enorme trascendencia social y esa perspectiva personal y social se diluye cuando deben ser tratados en base a la ley escrita y estricta que no deja margen a los matices del caso concreto."

Así lo ha considerado también la Ley 5/2012, de 6 de julio, en cuyo preámbulo (apartado II) reconoce el legislador que "determinados asuntos (entre los que sin duda se encuentran las ejecuciones hipotecarias) pueden tener una solución más adaptada a las necesidades e intereses de las partes en conflicto que las que podría derivarse de la previsión legal."

El convencimiento de que la mediación resulta extraordinariamente útil para intentar evitar los procesos de ejecución hipotecaria que, en palabras de la magistrada Alastruey, coloca a las partes en una situación de "perder/perder"⁵, consiguiendo una solución del problema que obtenga algo parecido a un ganar/ganar, está en la base del Convenio de colaboración entre la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco y el Colegio de Economistas, el Instituto de Censores Jurados de Cuentas-AT País Vasco y el Colegio de Titulados Mercantiles y Empresariales del País Vasco para la puesta en funcionamiento de un servicio de mediación para las familias en situación de sobreendeudamiento, firmado el 30 de agosto de 2012.

No obstante su denominación, el convenio tiene por objeto la creación de un Servicio de Mediación Hipotecaria, mediación que consistirá en realizar a la entidad acreedora y a la persona deudora una propuesta de solución negociada al conflicto, basada en un estudio patrimonial de las personas deudoras, que establezca en su caso medidas de aplazamiento, reducción o supresión de intereses o cualesquiera otras que permitan una liquidación ordenada y consensuada de las deudas. Este servicio se prestará por el Turno de Actuación Profesional (TAP), creado en 1995 para tareas periciales y de auditoría por los Colegios firmantes del convenio, en cada uno de los Territorios Históricos y a cuantas personas residentes en la CAPV cumplan los requisitos siguientes:

* que el préstamo hipotecario al que no puedan hacer frente hay sido contraído para la adquisición de la vivienda habitual y que ésta radique en la CAPV.

⁵ Alastruey, Raquel. El Notario del Siglo XXI. Nº 46. Noviembre/diciembre 2012 Pag.13. Revista del Colegio Notarial de Madrid

- * que el precio de la vivienda no supere la cantidad de 350.000 euros
- * que se haya intentado una negociación con la entidad financiera correspondiente sin haberse alcanzado una solución satisfactoria.
- * que la persona prestataria no disponga de ninguna otra vivienda.

A su vez, las personas mediadoras deberán formar parte del Turno de Actuación Profesional (TAP) y sus actuaciones deberán documentarse en formularios normalizados, sin perjuicio del derecho que aquéllas poseen para actuar con libertad e independencia en el ejercicio de su actividad.

El convenio atiende por ello a las sugerencias en tal sentido realizadas por numerosos operadores jurídicos y los estudios de organismos internacionales, tal como lo corrobora en notario Segismundo Álvarez⁶, quien nos informa de que *“Un informe del FMI (WEO 2012)...Recomienda políticas públicas dirigidas a evitar las ejecuciones hipotecarias y al desapalancamiento de las familias a través de la reestructuración de su deuda”*.

Ahora bien, la mediación no puede llevarse a cabo sin la participación de quien ha prestado la cantidad de cuya devolución se trata, y tal circunstancia aconsejó a la Viceconsejería de Justicia la suscripción de convenios con varias de las entidades financieras que actúan en la CAPV para que aceptaran la colaboración con las funciones desarrolladas por el Servicio de Mediación Hipotecaria y designaran una persona para interlocución, de forma que, conocida la existencia de una petición de mediación, las entidades firmantes aceptan no iniciar procedimiento ejecutivo alguno hasta tanto no hayan recibido la propuesta de la persona mediadora y la hayan valorado a efectos de su aceptación o rechazo, para lo que disponen del plazo de un mes desde la recepción de aquélla.

El sistema de mediación puesto en práctica por la Viceconsejería de Justicia se atiende a los principios informadores de la mediación contenidos en el Título II de la Ley 5/2012, de 6 de julio, de Mediación en Asuntos Civiles y Mercantiles, dado que esa mediación es voluntaria y de libre disposición, pues nadie está obligado a mantenerse en el procedimiento de mediación ni a concluir un acuerdo (art. 6), se respeta la igualdad de las partes y la imparcialidad de quien desarrolla la mediación

⁶ Álvarez, Segismundo. El Notario del Siglo XXI .Nº 49 marzo/abril 2013.Pag 13. Revista del Colegio Notarial de Madrid

(art. 7), se garantiza la neutralidad requerida en el artículo 8, así como el deber de confidencialidad (art, 9), elemento éste que resulta indispensable en la medida en la que su estricta observancia garantiza a la entidad financiera el riesgo de generalización de la solución que en el caso concreto hubiere eventualmente aceptado, mientras que para la persona deudora es una garantía de que su apurada situación financiera no va a verse sometida al escrutinio público, no en todos los casos piadoso, que entraña todo proceso.

Se aparta el sistema de dicha Ley en lo que al coste de la mediación se refiere, pues allí donde el artículo 15 de aquélla lo distribuye entre las partes, sea cual sea el resultado de la mediación y salvo pacto en contrario, el Servicio de Mediación Hipotecaria de la Viceconsejería de Justicia es gratuito para las partes concernidas porque el trabajo de las personas mediadoras y el del servicio de apoyo administrativo al mismo lo satisface en su integridad la Dirección de Justicia de aquélla.

Si, como el preámbulo de la Ley firma, la persona mediadora es la pieza esencial del modelo⁷, por lo que, en coherencia con esta declaración, el artículo 11.2 de la Ley le impone como requisitos a satisfacer los de poseer titulación oficial universitaria o de formación profesional superior y acreditar formación específica en materia de mediación adquirida mediante la realización de cursos impartidos por instituciones debidamente acreditadas, la capacitación de quienes prestan el Servicio de Mediación Hipotecaria -suficientemente acreditada en sus ámbitos de actuación previa como integrantes del Turno de Actuación Profesional (TAP)- era y es un aspecto que la Administración titular del servicio no podía desatender, y por eso el entonces Departamento de Interior, Justicia y Administración Pública encargó a Juan José Muñoz Goicoechea la elaboración de una publicación⁸ que, en formato de manual sintético, con un lenguaje comprensible y a la vez técnicamente riguroso, facilitara el conocimiento, tanto a las personas mediadoras como a la ciudadanía interesada en general, de conceptos de uso tan frecuente últimamente como el de cláusulas abusivas (9 lecciones), la renegociación del crédito

⁷ Preámbulo (III) Ley 5/2012, de 6 de julio, de mediación en asuntos civiles y mercantiles: “La figura del mediador es, de acuerdo con su conformación natural, la pieza esencial del modelo, puesto que es quien ayuda a encontrar una solución dialogada y voluntariamente querida por las partes”.

⁸ Juan José Muñoz Goicoechea. *30 artículos doctrinales sobre mediación hipotecaria en Euskadi*. Servicio Central de Publicaciones del Gobierno Vasco. Vitoria-Gasteiz, 2012.

hipotecario y la quita (5 lecciones), contratos distintos a los de propiedad de la vivienda (4 lecciones), las obligaciones de las entidades bancarias (2 lecciones), las consecuencias derivadas del incumplimiento contractual de las entidades bancarias (4 lecciones), el procedimiento de ejecución hipotecaria, el contenido y valor jurídico del acta final de los mediadores, así como las 3 lecciones dedicadas al análisis crítico del Real Decreto Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecados, naturalmente en su redacción anterior a las modificaciones operadas en el mismo por la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.

Sin perjuicio de que los aspectos tratados en ese trabajo faciliten a las personas mediadoras conocimientos que podrían permitirles un debate técnico jurídico sobre el clausulado del contrato de préstamo con garantía hipotecaria, lo cierto es que la configuración del Servicio de Mediación Hipotecaria no contempla la mediación como un instrumento de cuestionamiento preprocesal del contrato antes de su impugnación judicial, sino que aspira justamente a lo contrario, a que las partes alcancen un acuerdo que, resultando siquiera parcialmente satisfactorio para ambas (se trata, como antes dijimos, de ganar/ganar, frente al perder/perder de la ejecución hipotecaria) permita la reestructuración de la deuda y, en definitiva, el cumplimiento de las obligaciones contractuales contraídas en la nueva forma y alcance que habrán adquirido tras el proceso de mediación hipotecaria concluido con éxito, y ello con independencia de que, en algún caso, la mediación pueda haberse llevado a cabo una vez trabado el procedimiento judicial

El mecanismo así articulado, que sin duda cabe ser visto como medida complementaria a las de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, en su designio tuitivo⁹, ha tenido hasta ahora los resultados siguientes:

- Desde su puesta en funcionamiento hasta el 31 de diciembre de 2012 el Servicio de Mediación Hipotecaria resolvió 141 asuntos, en 9 de los cuales existía un procedimiento judicial abierto previamente, alcanzando el porcentaje de acuerdo prácticamente al 50%, siendo del 12% el porcentaje

⁹ Preámbulo Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social: “es necesario profundizar en las líneas que se han ido desarrollando en los últimos tiempos para perfeccionar y reforzar el marco de protección a los deudores que (...) han visto alterada su situación económica o patrimonial y se han encontrado en una situación merecedora de protección”.

de los casos en los que la posibilidad de acuerdo no prosperó porque no existía un interlocutor válidamente designado por la correspondiente entidad financiera al no haber suscrito ésta el convenio con la Viceconsejería de Justicia.

- En el primer semestre del año 2013 se han tramitado 38 asuntos, sin que todavía se disponga del análisis específico de cada actuación.

A la vista de tales datos, si algo resulta llamativo es el descenso del número de personas que acuden a solicitar el servicio de mediación hipotecaria, lo que bien puede deberse a la reciente aparición de normas de protección de los deudores hipotecarios, pronunciamientos judiciales favorables a la posición de las personas consumidoras de servicios bancarios y, en menor medida, la concurrencia de nuevas instancias de mediación de ámbito municipal que se aproximan al modelo ofrecido por el Servicio de Mediación Hipotecaria de la Viceconsejería de Justicia.

En cualquier caso, la publicación de la Ley 1/2013 de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, restructuración de deuda y alquiler social, está debilitando la razón de algunas afirmaciones que aseguraban que *“En el proceso de ejecución civil, ultraprotector con la postura jurídica del acreedor hipotecario, no hay espacio para la necesaria defensa de los consumidores, que también impone nuestro ordenamiento jurídico”*¹⁰, mientras que las experiencias de mediación están poniendo de manifiesto, en nuestro criterio y salvando la opinión no externalizada que las entidades financieras mantengan al respecto, que *“ En definitiva, la mediación en los casos de imposibilidad de cumplimiento de las obligaciones garantizadas con hipoteca se advierte como un método que reintegra valor y dignidad tanto a las personas deudoras como a la banca y su negocio.”*¹¹

¹⁰ Alastruey, Raquel. El Notario del Siglo XXI nº 46. Noviembre-diciembre 2012. Pag.13. Revista del Colegio Notarial de Madrid.

¹¹ Alastruey, Raquel. El Notario del Siglo XXI nº 46. Noviembre-diciembre 2012. Pag.14. Revista del Colegio Notarial de Madrid.

II. ASISTENCIA JURÍDICA GRATUITA

El sostenimiento económico de la asistencia jurídica gratuita no es una medida específicamente habilitada para la protección de las personas sobreendeudadas, pero es desde luego una forma de apoyo indiscutible cuando la mediación no ha podido evitar el proceso de ejecución hipotecaria, y con ella se han relacionado en cierta medida algunos sistemas de mediación hipotecaria en los que participan los Colegios de Abogados, vinculándolos así con los servicios de asesoramiento que legalmente tienen encomendados en este ámbito de actividad¹².

Tratándose del reconocimiento de un derecho que, aunque efectuado en sede administrativa y, en su caso, con eventual revisión judicial, se ejercita con carácter general dentro del proceso, la medida excede claramente del ámbito de la mediación hipotecaria, pero tiene perfecto acomodo en el papel que a las Administraciones Públicas puede corresponderles en materia de ejecuciones hipotecarias, y ello en cuanto que en el seno de tales procesos pueden verse involucradas personas que, disponiendo hasta entonces de recurso suficientes, se ven en ese momento privados de ellos hasta los límites fijados en el artículo 3 de la Ley 1/1996, de 10 de enero, de Asistencia Jurídica Gratuita, en la redacción dada por el RD Ley 3/2013, de 22 de febrero, por el que se modifica el régimen de las tasas en el ámbito de la Administración de justicia y el sistema de asistencia jurídica gratuita.

Cuando los umbrales económicos establecido en dicho artículo 3 no se rebasen el reconocimiento del derecho a la asistencia jurídica gratuita resulta estrictamente reglado y no presenta, tampoco en materia de ejecuciones hipotecarias, singular especificidad, pero es en el supuesto de que aquellos límites económicos se superen, en ocasiones en cuantía no relevante, cuando, aquí en el caso de las ejecuciones hipotecarias, las Comisiones de Asistencia Jurídica Gratuita habrían de acudir a la posibilidad que les brinda el artículo 5 de aquella Ley para, integrando la situación de la persona sobreendeudada en los criterios de valoración discrecional establecidos en dicho precepto, favorecer el reconocimiento excepcional del

¹² Art. 22 Ley 1/1996, de 10 de enero, de Asistencia Jurídica Gratuita: “Los Colegios de Abogados implantarán servicios de asesoramiento a los peticionarios de justicia gratuita, con la finalidad de orientar y encauzar sus pretensiones. Dicho asesoramiento tendrá, en todo caso, carácter gratuito para los solicitantes”.

derecho a la asistencia jurídica gratuita a quien se encuentra frente a un acreedor hipotecario extraordinariamente asistido legalmente, antes incluso del surgimiento del proceso ejecutivo.

Es por ello por lo que un criterio interpretativo de este tenor aplicado por las Comisiones de Asistencia Jurídica Gratuita, y por la magistratura cuando resuelvan las eventuales impugnaciones judiciales contra los actos denegatorios de aquéllas, bien puede ser tenido por una medida de fomento en materia de defensa de las personas sobreendeudadas.

III. CONVENIOS INTERINSTITUCIONALES

Como en todos los sectores de actividad humana, el legislador, las Administraciones Públicas y el Poder Judicial tienen un papel que desempeñar en materia de ejecución hipotecaria, y, una vez visto qué ha hecho el primero y qué una administración pública concreta, la Viceconsejería de Justicia, hemos de ver ahora la actuación conjunta de administraciones y Poder Judicial en forma de colaboración interinstitucional por vía convencional.

El ejemplo lo brinda el *Convenio de colaboración entre el Consejo General del Poder Judicial, el Gobierno Vasco y la Asociación de Municipios Vascos (EUDEL) sobre la detección de supuestos de vulnerabilidad con ocasión del lanzamiento de vivienda familiar para posibilitar la adopción de medidas de carácter social*, firmado en la sede del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco el 18 de junio de 2013.

Según recoge su estipulación primera, el convenio de colaboración tiene por objeto establecer un protocolo de actuación en los casos en los que, cuando con motivo de un desahucio derivado de un procedimiento de ejecución hipotecaria o de un juicio por falta de pago de la renta, se observe una situación de especial vulnerabilidad, sea por existir elementos que permitan pensar en la aplicación del Código de Buenas Prácticas Bancarias o de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, sea por razones de edad, imposibilidad de valerse por uno mismo o cualesquiera otras que así se estimen, a juicio de la Autoridad Judicial.

[Escriba texto]

En estos supuestos, cuando por parte de la Autoridad Judicial se determine la conveniencia o necesidad de intervención de los servicios sociales de un determinado ayuntamiento, se comunique por el medio más rápido posible al organismo competente para que, previa realización de las comprobaciones que se consideren, la Administración local pueda adoptar la decisión oportuna y en caso de las ejecuciones hipotecarias, si cumplen los requisitos, derivarlas al itinerario de realojo de afectados por ejecuciones hipotecarias y, en su defecto, solicitar la adjudicación directa de viviendas de protección oficial a la Viceconsejería de Vivienda o, en su caso, recabar la intervención de los servicios sociales del ayuntamiento o administración autonómica, según corresponda, procurando la atención debida.

El protocolo de actuación distingue dos tipos de situaciones a las que se da un tratamiento diverso. La primera se refiere a los procedimientos de ejecución hipotecaria que versen sobre vivienda habitual, y en ésta se contemplan tres momentos: (1) antes de la admisión a trámite de la demanda, (2) durante el procedimiento iniciado y (3) la fase del lanzamiento.

En el primer caso, cuando el Juez que conozca de un asunto observe que, al efectuarse el requerimiento de pago, antes de la admisión a trámite de la demanda, no se ha informado al deudor hipotecario de manera clara y veraz del contenido y posibilidades previstas en el Código de Buenas Prácticas Bancarias aprobado por Real Decreto-Ley 6/2012, de 9 de marzo, y en la Ley 1/2013, de 14 de mayo, adoptará las medidas oportunas para que se remita al deudor una nota comprensiva de los elementos esenciales introducidos por tales normas o cualesquiera otras que pudieran aprobarse en el futuro con relación a la materia de que se trata, a fin de que el destinatario pueda, en su caso, hacer las alegaciones que considere pertinentes y pueda acceder a las medidas previstas en el Real Decreto Ley 6/2012, de 9 de marzo.

Iniciado ya el proceso, cuando durante la sustanciación de un procedimiento de ejecución hipotecaria se detecte la existencia de una eventual situación de vulnerabilidad que pudiera incardinarse en el ámbito del Real Decreto-Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores

[Escriba texto]

hipotecarios sin recursos, o del Ley1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deudas y alquiler social, o, en general, una situación de desvalimiento o de riesgo de exclusión social, se dará traslado a los servicios sociales del correspondiente ayuntamiento para que, con estricto respeto a la protección de datos de carácter personal, la Administración pueda realizar las gestiones necesarias para analizar la problemática y, asegurar la actuación de los servicios sociales y de vivienda correspondientes.

Resuelto ya el procedimiento, cuando en el desarrollo de un lanzamiento se constate una eventual situación de especial vulnerabilidad o desvalimiento, se dará inmediata cuenta al Juez que conozca del asunto y que resolverá si procede decretar la suspensión por el plazo imprescindible para que los servicios sociales, advertidos al efecto, puedan hacer una valoración provisional de las circunstancias concurrentes y acometer la actuación que proceda.

En cualquiera de los tres supuestos, el Convenio establece que, verificada la comunicación y examinadas la situación, el departamento administrativo correspondiente adoptará la decisión que proceda y que podrá consistir en formular una propuesta de intervención, pudiendo dar traslado a la Viceconsejería de Vivienda si concurren los requisitos exigidos por la normativa vigente para la adjudicación directa de viviendas de protección oficial, y/o a la Dirección de Servicios Sociales, para la tramitación de alguna ayuda social, o declinar la misma por considerar que las circunstancias no permiten concluir que se trate de una situación que entre en el marco o esfera de actuación de los servicios sociales. Una u otra decisión se comunicará al órgano Judicial, el cual, si la propuesta fuere positiva, procurará adecuar la tramitación para garantizar la tutela y efectividad de los intereses legítimos de ambas partes, siempre con estricto cumplimiento de las leyes procesales.

La segunda situación que el Convenio afronta se refiere a los procedimientos de desahucio de vivienda habitual por falta de pago de la renta, y en este caso también se contemplan tres instantes en el problema, si bien la

[Escriba texto]

respuesta judicial y administrativa que se ofrece es de menor intensidad. Así, al inicio del tratamiento de asunto, con la cédula de citación a juicio y la copia de la demanda se acompañará un folleto informativo de los servicios y programas de asistencia social y de vivienda, bien sean de la Administración autonómica o de la Administración local.

Por su parte, cuando durante la tramitación de un procedimiento de desahucio por falta de pago de la renta se detecte una situación de especial vulnerabilidad o desvalimiento, se dará traslado a los servicios sociales del correspondiente ayuntamiento para que, con estricto respeto a la protección de datos de carácter personal, la Administración pueda realizar las gestiones necesarias para analizar la problemática y, en caso de que sea procedente, adoptar las medidas propias de los servicios sociales municipales o autonómicos.

Y en fin, cuando en el desarrollo de un lanzamiento por falta de pago de la renta se constate una eventual situación de especial vulnerabilidad o desvalimiento, se dará inmediata cuenta al Juez que conozca del asunto y que resolverá si procede que se dé inmediata cuenta a los servicios sociales municipales para que puedan hacer una valoración provisional de las circunstancias concurrentes y acometer la actuación que proceda en el ámbito de los servicios sociales.

Como es fácilmente observable, en las dos ocasiones consideradas no sólo no se ha evitado el proceso, lo que va de suyo dada la presencia del Consejo General del Poder Judicial entre los firmantes del Convenio, sino que el propio texto convencional está previendo la eventualidad del lanzamiento, luego la pérdida de la vivienda habitual por parte del deudor hipotecario, pero se establece en cambio una importante diferencia entre ambas, y es la consistente en que, cuando se trate de un desahucio de vivienda habitual por falta de pago de la renta, no se prevé la posibilidad de suspensión del lanzamiento, limitándose el juez en este caso a resolver si procede dar cuenta, de manera inmediata, eso sí, a los servicios sociales para que atiendan la necesidad de vivienda que al ya en ese momento desahuciado le produce la no suspensión de éste pese a la constancia de su situación de especial vulnerabilidad o desvalimiento. Semejante diferencia de trato, pese al

[Escriba texto]

silencio al respecto del Convenio, parecería explicarse por el hecho de que la relación arrendaticia acostumbra a trabarse entre dos particulares que no necesariamente se encuentran en una posición de desequilibrio absoluto, por lo que al derecho del arrendador para recuperar la vivienda arrendada en caso de falta de pago de la renta no habría de someterse a idénticas cargas que el que asiste a las entidades financieras para ejecutar sus créditos hipotecarios, sobre todo no olvidando el sustancioso aporte de fondos públicos que el sistema financiero ha recibido y el desequilibrio claro que generalmente se produce en este caso entre deudor y acreedor ejecutante.

El contenido obligacional del Convenio reserva para el Consejo General del poder Judicial la elaboración de folletos informativos y formularios normalizados, tanto para los destinatarios del convenio como para las aplicaciones informáticas de gestión procesal, creará los registros informáticos necesarios para la elaboración del estudio estadístico de las actuaciones convenidas y, lo que resulta fundamental, tratará, con estricto respeto de la protección de datos de carácter personal, los de las personas en situación de vulnerabilidad o desvalimiento para su cesión a las administraciones públicas concernidas. Por su parte, el Gobierno Vasco facilitará a los Juzgados la información sobre sus estructuras, medios, servicios, programas y procedimientos necesarios para atender a dichas situaciones, así como a comunicar al Juzgado, al CGPJ y al Ayuntamiento respectivo lo que al efecto resuelvan, siendo de esta misma naturaleza los compromisos que asume EUDEL referidos lógicamente a la esfera local.

El Convenio ha sido acogido favorablemente por otras entidades públicas y, apenas unos días después del acto público de la firma, la Diputación foral de Bizkaia ha solicitado formalmente su adhesión al mismo en todos sus términos y pone a disposición de las actuaciones en éste previstas las viviendas propiedad de la sociedad pública AZPIEGITURAK,S.A.U.y enmarcadas en el Plan Foral de Vivienda.

Como puede apreciarse, el Convenio tiene naturaleza paliativa y asistencial una vez que los cauces de solución alternativa al conflicto, la mediación por ejemplo, no han logrado evitar la ejecución hipotecaria o el desahucio por falta de pago de la renta, pero no cabe desconocer sus posibilidades como

[Escriba texto]

remedio de los daños anudados al sobreendeudamiento, porque de lo que se trata en definitiva es de que las personas en situación de especial riesgo de exclusión y vulnerabilidad se encuentren con una respuesta de las Administraciones sensible y adecuada, en el marco de la normativa vigente, y las aquí expuestas son las que desde la Viceconsejería de Justicia del Gobierno Vasco se han promovido con tal propósito hasta el momento.