

LA INTERMEDIACIÓN HIPOTECARIA Y EL CENTRO DE MEDIACIÓN DEL ILUSTRE COLEGIOS DE ABOGADOS DE VALENCIA...

"Una respuesta útil a las problemáticas hipotecarias"



Anna Vall

Representante de España en el Programa de investigación sobre Justicia Restaurativa, de la Unión Europea Action COST-A-21, desde 2004 a 2007. Coordinadora y ponente en diversos Cursos de Mediación en España y fuera de España. Desde julio de 2004 a enero de 2011, directora del Centro de Mediación de Derecho Privado de Cataluña del Departamento de Justicia.

Actualmente, directora de Logos Media, entidad dedicada a la gestión colaborativa de conflictos y a la formación en este ámbito y coordinadora del Centro de Mediación y del Máster de Mediación del Ilustre Colegio de Abogados de Valencia.



Lorena Sanz

Abogada experta en ejecuciones hipotecarias y derecho bancario.
Mediadora inscrita en el Registro Estatal de Mediación
Experta en Mediación Concursal.

Autores: **Lorena Sanz**, coordinadora del Programa de Intermediación Hipotecaria y **Anna Vall**, coordinadora del Centro de Mediación (CMICAV)

Desde finales de 2007 la crisis económica ha venido provocando en España una destrucción progresiva de puestos de trabajo, con la consiguiente insolvencia sobrevenida de las personas afectadas. Muchas de estas familias, creían haber cumplido su “sueño” de tener una vivienda “en propiedad”, gracias a la concesión de un préstamo hipotecario. En nuestra cultura se opta, de forma preferente, por la compra de la vivienda antes que por el alquiler, persiguiendo una mayor estabilidad en el disfrute de un bien considerado básico para el desarrollo vital de las personas y de las familias, como así reconoce el propio artículo 47 de la Constitución española, que contempla el derecho de todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Por ello el préstamo hipotecario era la fórmula más recurrente, para que un gran número de familias pudiesen adquirir su vivienda habitual e incluso una segunda vivienda, que en todo caso, quedaban gravadas por el préstamo del que eran garantía.

Intermediación hipotecaria				
Ratio de acuerdos: 54%				
Solicitudes	En curso	Sin mediación	Cerrados	
			Con acuerdo	Sin Acuerdo
2150	1188	31	499	433

“Para negociar es fundamental conocer las últimas modificaciones legislativas. El Gobierno en el año 2012 intentó evitar la crisis y el derrumbe hipotecario, con dos Reales Decretos, el 6/2012 conocido como Código de Buenas Prácticas Bancarias (...), y el 27/2012 de suspensión de los lanzamientos para evitar los desahucios”

El incremento desmesurado de los precios de las viviendas, que llegó a alcanzar casi un 200% entre 1997 y 2007, animaba también a las familias a realizar el esfuerzo inversor, con la expectativa que el inmueble adquirido seguiría revalorizándose en el futuro y que por tanto, la compra de la vivienda, suponía no solo un elemento de estabilidad para su vida familiar, sino también una buena inversión de futuro.

Por otra parte, esta crisis ha afectado, no únicamente a personas que viven de un salario, sino también a profesionales liberales y a miles de autónomos y pequeños empresarios que habían solicitado créditos para el funcionamiento de su negocio. La coyuntura económica, ha incidido en el fracaso de su negocio y colateralmente, en la pérdida de su casa, que era la garantía de tales préstamos.

El estallido de la crisis y de la burbuja inmobiliaria, ha acabado con las expectativas de miles de familias que, en un momento de estabilidad económica, solicitaron un préstamo hipotecario garantizado con su vivienda y ha provocado un incremento espectacular de las ejecuciones hipotecarias, que se ha convertido en un fenómeno personal y socialmente inasumible.

Las ejecuciones hipotecarias presentadas en los juzgados crecieron rápidamente desde 2007. De las 17.605 ejecuciones de 2006 se pasó a 93.622 en 2010. Entre 2006 y 2010 se presentaron 289.200 ejecuciones hipotecarias, equivalentes al 8,5% de las hipotecas para compradores de vivienda formalizadas en el mismo periodo.

Según los datos que pueden consultarse en la página web del Consejo General del Poder Judicial, en 2012 se iniciaron, en los órganos judiciales españoles, 91.622 ejecuciones hipotecarias, un 17,7% más que en 2011.

El número de las ejecuciones hipotecarias que estaban en trámite en los juzgados españoles a finales de 2012 era de 198.116. De ellas, el 21% correspondían a Andalucía, a la que seguía Cataluña, 20,7%, Comunitat Valenciana, 15,9% y Madrid, 10,8%.

La comparativa entre los cinco años de la crisis (2008-2012) y los cinco anteriores (2003-2007) arroja un incremento de la ejecuciones hipotecarias iniciadas de un 368,7%, lo que supone un

aumento medio anual de un 73,7%. Para las ejecuciones resueltas el incremento fue del 199,5%, con una media anual del 39,9%. Y para las que quedaron en trámite al final del periodo, el incremento en los cinco años fue del 482,9%, un 96,6% anual.

Muchas son las estadísticas y diversas sus interpretaciones, pero lo peor es el drama humano que supone quedarse sin vivienda: el lanzamiento de familias que pierden su casa, el desarraigo, la desmotivación y en la mayoría de los casos, la exclusión social y la muerte financiera, que no solo afecta negativamente a estas personas, sino a toda la sociedad. La mayoría de estas familias, lo último que dejan de pagar es precisamente la cuota hipotecaria, prescindiendo de casi todo, alimentándose en comedores sociales, en casa de familiares, niños cuya única comida al día es la que toman en la escuela. El drama incluye a personas mayores que avalaron créditos hipotecarios de sus hijos y que corren el riesgo de perder también su casa...



A la vista de estas situaciones humana y socialmente insostenibles, de los datos alarmantes, de la saturación de los juzgados, con una legislación insuficiente para afrontar la magnitud de este fenómeno, resulta patente la urgencia de buscar otras alternativas que puedan ofrecer una respuesta más útil y menos destructiva. En medio de esta realidad, surge la Intermediación hipotecaria, como una respuesta potencialmente eficaz que parte de la negociación entre las partes, asistidas por un profesional mediador.

El panorama es duro y el tecnicismo jurídico-hipotecario no hace más que crear mayor desconfianza en unas entidades financieras, que no están preparadas para negociar como tampoco lo están para convertirse en inmobiliarias... ergo, no es que la intermediación tenga un hueco, es que se ha convertido en necesaria, y en base a esa necesidad, además funciona.

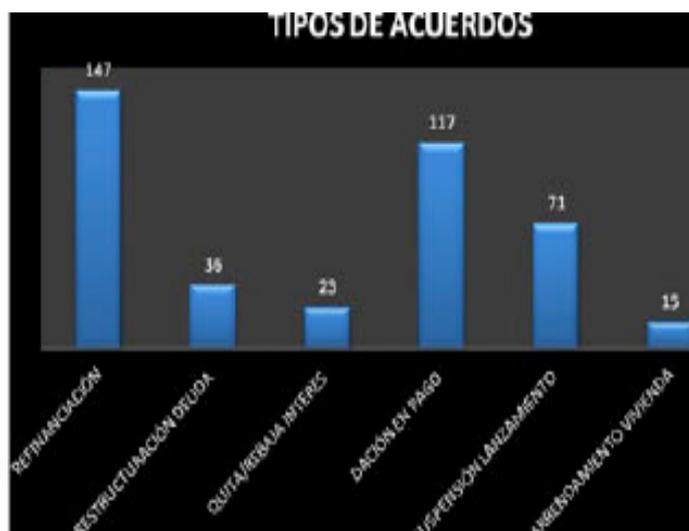
¿Quiere esto decir que siempre y en todo caso se obtiene el resultado “deseado”? Evidentemente no, el propio desconocimiento lleva a veces a pedir imposibles pero hasta en estos casos, situar

al usuario en su realidad, empoderarlo, descubrir las posibilidades factibles y ofrecerle incluso un servicio de coaching complementario, es fundamental para recuperar su autoestima.

El Centro de Mediación del Colegio de Abogados de Valencia, en colaboración con la Diputación de Valencia, el Ayuntamiento de Valencia y el Ayuntamiento de Gandía dispone de 17 puntos de Servicio, que atienden, de forma totalmente gratuita, a los ciudadanos de más de 200 poblaciones valencianas que viven problemáticas relacionadas con su vivienda única y habitual.

El Servicio es atendido por letrados formados en mediación, lo cual permite comprender la complejidad de la temática hipotecaria, situar el caso en su marco jurídico en base al Código de Buenas Prácticas y a la Ley 1/2013, trabajar con el ciudadano las posibilidades de negociación con el Banco, y sobre todo, valorar a la persona, reconociendo sus necesidades, sus posibilidades e intereses, desde una óptica mediadora.

Para negociar es fundamental conocer las últimas modificaciones legislativas. El Gobierno en el año 2012 intentó evitar la crisis y el derrumbe hipotecario, con dos Reales Decretos, el 6/2012 conocido como Código de Buenas Prácticas Bancarias, dirigido a las unidades familiares que intentaban reflotar su situación y el 27/2012 de suspensión de los lanzamientos para evitar los desahucios. Estos Decretos se mostraron pronto insuficientes y así, por Sentencia del Tribunal Europeo de 14 de marzo de 2013, España se vio obligada a adecuar su normativa hipotecaria a la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, modificación que se llevó a cabo a través de la Ley 1/2013.



No estamos hablando propiamente de mediación, sino más bien de intermediación o negociación asistida. Es evidente el desfase de poder entre el usuario y la entidad crediticia,

pero la intervención del tercero mediador, avalado por una entidad de prestigio como es el Colegio de Abogados de Valencia, reequilibra la posición de las partes y permite una negociación en la que se tienen en cuenta los intereses, las necesidades, las posibilidades reales de cada parte y una amplia gama de opciones creativas y factibles que permiten, en más de un 54 % de casos, alcanzar la mejor opción posible para todos, obteniendo acuerdos beneficiosos para ambas partes, desde la filosofía “yo gano, tu ganas” y si ambos ganamos, mantendremos el acuerdo, porque es bueno para todos.

Los buenos resultados obtenidos por el Centro de Mediación del Ilustre Colegio de Abogados de Valencia (CMICAV) con 2.150 solicitudes abiertas de intermediación, 1663 asesoramientos y más de 4000 personas atendidas en dos años, permiten afirmar que la intermediación es un mecanismo muy útil en estas situaciones.

Cada vez más Bancos están dispuestos a colaborar en los Programas de Intermediación, comprendiendo que con más ejecuciones hipotecarias y con mayor acumulación de pisos, no se satisfacen sus intereses y además su imagen social, puede verse seriamente dañada.

El ICAV, ha hecho posible este Servicio, como un Colegio cercano a la sociedad, implicado y consciente de los nuevos tiempos y de los nuevos retos que obligan a los abogados a seguir avanzando y a evitar judicializar lo que no es necesario que llegue a los juzgados, utilizando las metodologías más innovadoras y todas las herramientas a su alcance, para ofrecer, en todo caso, el mejor servicio a los ciudadanos

FORO JURÍDICO IBEROAMERICANO

LA REVISTA INTERNACIONAL DE DERECHO PRÁCTICO