

## **CULTURA DE PAZ EN LA MORA HIPOTECARIA**

**“La primera condición para la paz es la voluntad de lograrla”**

**Juan Luis Vives, *Humanista y filósofo español.***



Desde mi mesa del despacho, como letrada en ejercicio y en representación de varias entidades bancarias, he visto en estos últimos años cómo se disparaba la mora hipotecaria y cómo mi mesa se llenaba de nombres de personas a las que debía ejecutar su vivienda en la mayoría de los casos.

Recuerdo que en mis primeros años de ejercicio defendiendo los intereses de estas entidades bancarias, raro era el supuesto en que un deudor me llamaba para exponerme su imposibilidad de pago de la cuota del préstamo hipotecario suscrito con la entidad. Sin embargo, estos últimos años mi teléfono no ha dejado de sonar.

Soy consciente de que, en los foros jurídicos, cuando hablamos de ejecuciones hipotecarias, la mayoría de los compañeros sienten “vértigo” ante la envergadura de la materia, y es que, si bien es cierto que hay un mundo de términos y conceptos relacionados con el derecho hipotecario, no es menos cierto que a mi ese mundo me resulta fascinante.

El procedimiento para exigir el pago de deudas garantizadas por hipoteca, se regula en el Libro III, Título IV, Capítulo V, de la Ley de Enjuiciamiento

Civil, artículos 681 a 698. Es un procedimiento sumarísimo y, por lo tanto, especial y de absoluta rigidez en su tramitación. El esquema básico del proceso es el siguiente:

- 1º) Presentación de la demanda ejecutiva junto a los documentos que señala el art. 685 de la LEC.
- 2º) Notificación de la demanda al deudor y el requerimiento de pago al mismo.
- 3º) Posibilidad de oposición del deudor. Sólo caben dos motivos: la extinción de la garantía o de la obligación garantizada o el error en la determinación de la cantidad exigible.
- 4º) Certificación del Registro de la Propiedad respecto de la situación actual del inmueble gravado con la hipoteca.
- 5º) Subasta del bien hipotecado.
- 6º) Pago a la entidad financiera acreedora, cambio de titularidad del inmueble ejecutado en el Registro de la Propiedad, y recuperación voluntaria o forzosa de la posesión del inmueble.

Así pues, nos encontramos ante un procedimiento claramente “ajustado”, “encorsetado”, que no admite otro punto de vista. Ante esta situación, y los elevadísimos costes procesales para el ciudadano, veo y me cuestiono diariamente la gran dificultad de la “parte débil” para poder solucionar “su problema”.

Impacta comparar las imágenes de las salas de subastas judiciales de unos años a esta parte. Ahora son las entidades bancarias las únicas que comparecen en el momento de la celebración de la subasta, ellas son las que se adjudican el bien, y ellas las que ceden en remate la adjudicación del bien a un tercero. Tercero que resulta ser una mercantil de la propia

entidad, y que ahora se convierte en inmobiliaria para poder sacar al mercado la venta de todos esos inmuebles adjudicados.

Incluso a los letrados que colaboramos con dichas entidades, se nos pide ahora que nos quitemos la toga y actuemos como letrados “recuperadores” con el fin único de “recuperar” y generar liquidez al banco.

Es cierto que desde el poder legislativo se han realizado avances a fin de ayudar a estos deudores hipotecarios, si bien, desde mi punto de vista, no ha sido ni mucho menos suficiente.

Así, el Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa, en cuanto a los deudores hipotecarios se refiere, se instrumentalizan dos medidas:

- a) Inembargabilidad de ingresos mínimos familiares: aumenta el límite inembargable, pero sólo en casos en que haya habido una subasta de la vivienda habitual en un procedimiento de ejecución directa o extrajudicial cuyo remate no hubiese sido suficiente para saldar la deuda y sólo en cuanto a ella.
- b) Subastas de bienes inmuebles: con la reforma de los artículos 669, 670 y 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, se pretende garantizar que en caso de producirse una ejecución hipotecaria por impago, los deudores recibirán una contraprestación adecuada por el inmueble, que les permita anular o reducir al máximo la deuda remanente. Para ello, se prevé que la adjudicación al acreedor en subasta de un inmueble hipotecado como consecuencia de una ejecución, se realizará por un precio nunca inferior al 60% del valor de tasación.

Además, para permitir una mayor concurrencia de pujas, se reduce hasta el 20% el depósito exigido a los postores para participar en una subasta. Antes era del 30%, con lo que se hace equivalente a bienes muebles y a lo regulado en la anterior Ley Enjuiciamiento Civil.

De la misma forma, con el Real Decreto-ley 6/2012, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, se pretende dar satisfacción a las demandas en la materia de buena parte de la sociedad. Pese a la tibieza de las disposiciones del código de buenas prácticas, ha de reconocerse el esfuerzo legislativo por alcanzar el apropiado equilibrio entre los intereses de quienes no pueden atender a sus obligaciones hipotecarias y las entidades financieras que han confiado en la seguridad jurídica de nuestro sistema hipotecario.

Con éste real decreto ley se aprueban un conjunto de medidas para frenar los embargos de familias que estén en una situación económica “extrema”. Se aplicará un período de carencia de 4 años en el pago de la hipoteca. El préstamo hipotecario se podrá ampliar a 40 años para reducir las cuotas mensuales. Y finalmente se deja la puerta abierta para que los bancos acepten liquidar la deuda con la dación en pago.

Desde hace algún tiempo en España se viene aplicando una nueva vía de resolver las disputas. Los letrados que nos dedicamos a las ejecuciones hipotecarias nos hemos encontrado como una salida a este CAOS en el que viven numerosas familias. Se trata de la **Mediación**, la instauración de una cultura de paz y diálogo para darle soluciones diferentes a los impagos hipotecarios. Recientemente, en Marzo de este año, se ha regulado a nivel estatal esta materia mediante la aprobación del Real Decreto Ley 5/2012 de Mediación en asuntos civiles y mercantiles.

Los procesos judiciales de ejecución hipotecaria están generando graves consecuencias económicas y sociales. Respecto de los deudores, porque se quedan sin hogar al no poder hacer frente a la totalidad de las responsabilidades adquiridas en la Escritura de Hipoteca. En cuanto a las

entidades bancarias, porque se adjudican viviendas cuyo valor ha venido decayendo más de un cincuenta por ciento en los últimos años. Evidentemente estas circunstancias provocan que unos y otros salgan perdiendo en la vía judicial. La diferencia con la Mediación es que este método de resolución alternativa de conflictos busca que las partes lleguen al mejor acuerdo posible, aquel en que ambos salgan ganando, de forma dialogada y colaborativa, sin que la solución les venga impuesta desde fuera.

### **¿Qué ventajas puede aportar la Mediación a los procesos de ejecución hipotecaria?**

La Mediación, al introducir en el proceso a un tercero neutral e imparcial que ayuda por igual a las partes, facilitará que los deudores puedan tener un hogar, un techo sobre sus cabezas, y facilitará que las entidades bancarias eviten los elevados costes de las ejecuciones, que reduzcan en su cartera los préstamos no productivos y que puedan dedicarse a su principal labor, prestar dinero a particulares y empresas para activar la economía y el empleo, en vez de convertirse en agencias inmobiliarias.

### **¿Cómo se desarrolla el Proceso de Mediación?**

Es sencillo. Con carácter previo el deudor debe suministrar información y documentos financieros a sus abogados o a sus gestores para poder llegar al proceso de Mediación con la información necesaria y con un plan de refinanciamiento viable y factible. La entidad bancaria, por su parte, deberá ser flexible y tener la voluntad (código de buenas prácticas) para buscar y encontrar alternativas consensuadas a la ejecución hipotecaria, protegiendo de esa manera sus intereses y los intereses de sus accionistas.

Partiendo de esa base, el Proceso de Mediación se desarrollará en varias fases. Primero cada parte explicará su visión del conflicto. De esas dos visiones individuales nacerá una nueva y conjunta más ajustada a la

realidad. Seguidamente ambas partes señalarán cuáles son sus intereses, que es lo que de verdad quieren, y buscarán opciones, generaran alternativas a la ejecución judicial. De entre todas ellas, negociarán la que mejor resuelva la situación conflictiva, aquella en la que los dos salgan ganando. Y lo plasmarán en un documento, el Acuerdo o Acta final de Mediación, que podrá ser homologado por el juez o elevado a escritura pública ante Notario.

Del desarrollo de la mediación hipotecaria en EEUU han surgido diversas soluciones a este problema: rehabilitación, plan de amortización, acuerdo de indulgencia de morosidad, acuerdo de prórroga, modificación del préstamo, reclamación parcial de la garantía del préstamo, tiempo para un refinanciamiento, hipoteca inversa, reducción de capital, indulgencia en cuanto al capital, asunción del préstamo hipotecario, venta corta, etc.

Aquí en España muchos son los proyectos que se han puesto en marcha. Se han suscrito convenios de Colaboración en Mediación Hipotecaria entre diversas Instituciones de Mediación y las diferentes Administraciones Públicas.

En la ciudad de Valencia ha sido pionero el Colegio de Abogados que ha creado su propio Centro de Mediación, el CMICAV, que con su infraestructura y su Registro de Mediadores proporciona a la sociedad los elementos necesarios para poner en marcha los proyectos. Ha firmado Convenios de Mediación Hipotecaria con el Ayuntamiento de Valencia y con el Ayuntamiento de Torrente que han iniciado su andadura recientemente con excelente acogida por los ciudadanos. Los acuerdos que se están alcanzando van en la línea de la reunificación de créditos, la reducción de las cuotas de la hipoteca, las carencias (aplazar el pago de la hipoteca durante unos meses y abonar solo los intereses), la venta de la vivienda o, como último recurso, la dación en pago: entregar la vivienda al banco para saldar la deuda.

Todos estos proyectos ya han empezado a “andar” y darán, con toda seguridad, los frutos deseados. Mientras tanto somos muchos los operadores jurídicos implicados y que, de manera desinteresada, seguimos trabajando, con gran ilusión y entusiasmo, en dar a conocer los beneficios de la Mediación en tiempo, coste y emoción para todos.

Los tiempos son difíciles, resulta compleja cualquier solución en un tema tan delicado como éste fundamentalmente porque la causa proviene del exterior, de una crisis económica global sin precedentes. ¿Puede ser la Mediación una vía efectiva de solución de conflictos también a nivel global?. El tiempo lo dirá.

**Autores:**

**Marta Cruz Zabala, Abogada experta en Ejecuciones Hipotecarias y Mediadora.**

**Javier Valero Llorca, Abogado, Profesor Universitario y Mediador.**