

“Programa prioritario de Mediación integral en materia de ejecuciones hipotecarias de vivienda habitual”.-

Se define este programa, dentro del Convenio de Colaboración con el Ayuntamiento de Logroño de 30 de marzo de 2012 y su Adenda de 19 de julio de 2012, junto con la Resolución de la Consejería de OO. PP., Pol. Local y Territorial de 22 de junio de 2012, en la línea de lograr la más eficaz labor mediadora entre los afectados por las ejecuciones hipotecarias de su vivienda habitual y las entidades financieras, en todo el territorio de la C. A. R., conducente al cumplimiento del Código de Buenas Prácticas a que se contrae el RDL 6/2012, de 9 de marzo.

Compartiendo esta Gerencia la estructura y contenido fundamental de la propuesta de Coordinación de Programas de 11 de febrero, evacuada reunión de gestión en el día de ayer entre responsables de la Consejería, la sistemática del Programa se define:

I. Marco legal: Leyes y reglamentos vigentes o en redacción y Programas Públicos:

MEDIACIÓN	-Ley 5/2012 de 6 de julio de mediación en asuntos civiles y mercantiles. -Legislación Hipotecaria.
DEUDORES HIPOTECARIOS	-RDL 6/2012 de 9 de marzo de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos y Código de Buenas Prácticas. -RDL 27/2012 de 15 de noviembre de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios. -Resolución de 8 de enero de 2013 de la Secretaría de Estado de Economía y Apoyo a la Empresa por la que se publica la lista de entidades adheridas voluntaria al Código de Buenas Prácticas para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual.
ALQUILER	- L.A.U. de 29/1994, de 24 de noviembre. - Código Civil. - Legislación de consumidores y usuarios. - Bases y convocatoria para la concesión de subvenciones al alquiler de vivienda en la ciudad de Logroño. Afectados ejecuciones hipotecarias publicada el 2 de enero de 2013. - Programa de Bolsa de Alquiler del Gobierno de La Rioja 2012. - Convenio para la creación de un Fondo Social de viviendas de 17 de enero de 2013. - Borrador de Orden por la que se regula la Ayuda de la CAR de Arrendamientos Especiales.
SERVICIOS SOCIALES	-Decreto 24/2001 de 20 de abril por el que se regulan las prestaciones de inserción social. -Orden 1/2008 de 10 de enero de la Consejería de Servicios Sociales por la que se aprueban las Bases Reguladoras para la concesión de Subvenciones en materia de Servicios Sociales.
OTRAS	-Borrador del Plan Estatal de Fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación, regeneración y renovación urbanas 2013-2016 -Proyecto Público-Privado de alquiler de Emergencia Social de la Plataforma de Afectados por la Hipoteca de La Rioja.

II. Introducción

Proponemos un Programa que gira alrededor de la figura del “mediador”, que se considera como crucial. Éste debe tener un conocimiento actualizado del abanico de posibilidades existentes que se brindan para la satisfacción del conflicto concreto entre las partes, además de una formación específica.

Se persigue un servicio integral y satisfactorio, para lo cual la mediación debe ser individual y personalizada. El personal adscrito debe tener la empatía necesaria con los afectados por la ejecución hipotecaria de su vivienda habitual y que, conociendo el terreno en que se desenvuelve la mediación, sitúe en un plano real de igualdad, en cada caso concreto, a deudor hipotecario y entidad financiera.

El mediador, como cauce adecuado, siendo consciente de la realidad dispar que existe entre las partes, debe posicionarse desde el principio en defensa de los derechos e intereses de las familias, como parte más débil en la negociación inicial, marcando a los demás interlocutores **LA FINALIDAD PRINCIPAL**, que no es otra sino:

- **QUE SE CUMPLA EL CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS**, bien mediante la reestructuración de la deuda, bien mediante la oportuna quita, o bien mediante la dación de la vivienda en pago de la deuda. O sea, defender prioritariamente el mantener en su vivienda a la familia afectada por la ejecución hipotecaria y, de no ser posible ni la reestructuración ni la quita, entonces trabajar hacia la solución de dación en pago de la misma, y si al derecho del deudor conviene, logrando el cambio de uso de esa vivienda a un régimen de alquiler.
- **Si**, agotadas las vías anteriores en el supuesto concreto, **no se logra mantener al deudor en su vivienda ni a título de dueño ni a título de inquilino**, entonces el mediador buscará la solución del alojamiento en otra vivienda, bien de las del Fondo Social, bien de la Bolsa de Alquiler del Gobierno de La Rioja, gestionada por IRVI, S. A., informando, asesorando y colaborando en la sustanciación pertinente para la obtención de las ayudas públicas que sean en convenir a la familia desahuciada; tanto municipales, en estrecha colaboración con el Ayuntamiento de Logroño a cuya Oficina Municipal será remitido, como autonómicas y estatales que se aprueben en su caso y que serán gestionadas por la Dirección General de Urbanismo y Vivienda a donde será remitido el expediente y el afectado.

En última instancia, también se informará sobre el contenido de las Ayudas Sociales a las que los afectados puedan ser acreedores y los órganos gestores de las mismas.

Prevemos, por tanto, un programa de mediación de **atención integral a los afectados por las ejecuciones hipotecarias de su vivienda habitual**.

En definitiva, el objetivo perseguido por el Programa de Mediación Integral es el de que:

“Un afectado por la ejecución hipotecaria de su vivienda habitual logre la aplicación del CBP manteniendo su vivienda en propiedad o en alquiler, u obteniendo una vivienda en alquiler bien del Fondo Social, bien de la Bolsa de Alquiler del Gobierno de La Rioja”.

III. Procedimiento resumido:

**-La primera visita nos permitirá clasificar la situación:

- supuestos de umbral de exclusión
- supuestos de especial vulnerabilidad
- aspirantes a una vivienda del fondo social
- aspirantes a las ayudas municipales al alquiler del Ayuntamiento de Logroño.
- aspirantes a una vivienda gestionada en la Bolsa de Alquiler.
- aspirantes a ser atendidos por el Servicio de Mediación Intrajudicial.

Por tanto, puesto en contacto el deudor con el IRVI se le citará en un máximo de 48h informándole de la documentación que deberá aportar en esa primera cita.

SI ESTÁ EN LA VIVIENDA	SI NO ESTÁ EN LA VIVIENDA
*documentación del artículo 3 del RDL 6/2012 de 9 de marzo. *documentación del artículo 2 del RDL 27/2012 de 15 de noviembre.	*documentación de la cláusula tercera del Convenio para creación del Fondo Social

Estudiada la documentación y oído el deudor en la atención se procederá a clasificar la situación concreta y la normativa a la que puede acogerse.

*Si es el caso se procederá a la reconducción del afectado a los programas de alquiler y subvenciones o al Servicio de Mediación Intrajudicial.

*De ser necesaria la sustanciación de ayudas se iniciará la colaboración oportuna con el Ayuntamiento de Logroño o con la Dirección General de Urbanismo y Vivienda en su caso.

En los demás supuestos nos hallamos ante la mediación puramente dicha y comenzará con la **firma de una autorización para recabar datos con otras administraciones, con EECC y con el Banco de España.**

Esta clasificación nos va a marcar el contenido de la mediación puesto que en la graduación de la gravedad de la situación está la graduación de las soluciones legisladas. No porque el tratamiento al amparo de una norma nos cierre los demás por sistema, sino porque nos va a indicar el ámbito de aplicación de la norma con carácter obligatorio.

Vgr.: El Código de Buenas Prácticas lo podemos aplicar en las propuestas de todos los casos, pero sabemos que sólo es obligatorio para las entidades en los caso de umbral de exclusión.

1º.A Clasificación Umbral de exclusión: De ser clasificado conforme al artículo 3 del RDL 6/2012 de 9 de marzo se proyectará la mediación ajustándose a las fechas de las actuaciones realizadas y próximas por la EECC, citándole para ampliar documentación si fuere el caso.

Serán elaborados los estudios viables de Medidas Previas y Medidas complementarias recogidas en el Código de Buenas Prácticas (CBP) que serán propuestos a la EECC. Se celebrarán tantas reuniones con la EECC como sean necesarias a juicio del mediador.

Del resultado de las mismas dependerá la siguiente actuación del Servicio que modificará la clasificación a aquella que sea oportuna. Sin perjuicio de las nuevas actuaciones y, si fuera el caso, asesorará al afectado en el sentido de formular la oportuna reclamación ante el Banco de España conforme al artículo 6.6 del RDL 6/2012 de 9 de marzo.

1º.B Clasificación Especial vulnerabilidad: se procederá de igual forma que en el anterior caso, de ser clasificado conforme al artículo 1 del RDL 27/2012 de 15 de noviembre.

Se realizarán las propuestas a presentar en la EECC pero adaptadas a ésta norma.

1º.C Clasificación Fondo Social: las personas clasificadas así conforme a las condiciones de la cláusula tercera del Convenio suscrito para la creación de Fondo Social de Viviendas entrarán a formar parte del listado trimestral que se presentará a las EECC para la adjudicación de las viviendas.

Si entramos en esta adjudicación, valoraremos las necesidades del afectado y adjudicaremos la vivienda disponible que más se adapte.

- Las mediaciones que finalicen en un contrato de alquiler conllevarán el oportuno estudio y compilación de la documentación necesaria para obtener ayudas al alquiler que sean procedentes. En este momento las únicas en vigor son las municipales.
- De igual forma, el servicio incluirá la redacción del contrato de alquiler o el estudio del que sea propuesto por la entidad bancaria, si fuera el caso.

IV. Estructura Interna para la gestión del Programa:

DIRECTOR-GERENTE DE IRVI
Representa al IRVI en las Comisiones de Seguimiento y control del Servicio Dirección ejecutiva del programa, participando incluso inicialmente en la gestión mediadora.
MEDIADORA/COORDINADORA
Realiza las clasificaciones de los casos redireccionándolos cuando sea necesario Realiza las propuestas disyuntivas para las EECC. Llevará el proceso de mediación del principio a fin con tantas sesiones como sean necesarias

APOYADA EN

PERSONAL HIPOTECA	PERSONAL DE REGISTRO VPO	JEFA BOLSA ALQUILER	ASESORA JURÍDICA
<p>*elaboración de estudios previstos en el Código de Buenas Prácticas: -Medidas previas -Medidas complementarias *gestión citas atención telefónica</p>	<p>*redacción criterios de adjudicación y baremos del Convenio del Fondo Social. *estudio de las solicitudes. *adjudicación viviendas del Fondo Social</p>	<p>*estudio y tramitación casos de alquiler en Bolsa de Alquiler.</p>	<p>*apoyo en la elaboración de los documentos iniciales.</p>

Reuniones de gestión y periodicidad:

Entre Gerente, Mediadora/Coordinadora, siempre que sea necesario.

Los licenciados en Derecho, que se ponen a disposición de este nuevo reto de MEDIACIÓN, están preparados para prestar a la Coordinadora el necesario apoyo para el buen fin del programa que se crea.

A dicha labor complementaria dedicarán el tiempo indispensable, sin perjudicar su respectiva dedicación principal en la empresa. En el momento oportuno y de ser precisa su contribución directa a la labor mediadora, la Gerencia valorará su actitud o empatía para tal desempeño.

Además, de ser considerado preciso, podremos incorporar a este nuevo programa, algún administrativo de apoyo de los de otras áreas del Instituto, mediante la reestructuración de competencias y personal que, a propuesta por la Coordinadora de Programas, autorice la Gerencia.

Por ello, de entrada, **se contempla un escenario de trabajo en equipo** en el que, tanto su coordinación –*ad intra*-, como la labor mediadora entre usuario y banco – *ad extra*-, las canalice y dirija la COORDINADORA de programas de IRVI.

V. Comisión de Seguimiento y Control

- 1 representante de IRVI que será el Gerente o persona en el que delegue.
- 1 representante del Ayuntamiento de Logroño.
- 1 representante de la Plataforma de Afectados por la hipoteca.
- 1 representante del resto de municipios riojanos, a propuesta de la Federación de Riojana de Municipios.

Actuará como Secretaria de las sesiones la Mediadora/Coordinadora con voz pero sin voto quien al inicio de cada sesión dará cuenta de las actuaciones realizadas y levantará acta somera con los resultados. Hará llegar a cada asistente copia de la misma.

Periodicidad ordinaria de sus reuniones: Una vez al mes y cuando lo interesen dos de sus miembros.

Sin Reglamento Interno, pero con redacción de oportuna Adenda al Convenio de Colaboración con el Ayto. de Logroño, si procede.

VI. Actuaciones prioritarias

1º.- Reunidos en mesa de trabajo representantes del Ayuntamiento de Logroño, de la Consejería de OO. PP, de la PAH en La Rioja y de la Federación Riojana de Municipios para definir la aplicación del Programa el 21 de febrero de 2013, desde este momento queda expedita la inmediata prestación del servicio de mediación integral a las familias afectadas en sede del Instituto de La Vivienda de La Rioja, S. A.

2º.- Coordinar con la Comisión de Mediación Intrajudicial los casos en los que procederá la remisión de los casos a su ámbito.

3º- Suscribir el Protocolo de Adhesión al Convenio para la Creación de Fondos Sociales de Viviendas ejerciendo las competencias de la Diputación Provincial, previa la sustanciación del procedimiento oportuno y obtenida la autorización pertinente. Verificado, accederemos el listado de viviendas, municipios y entidades del Fondo Social de Viviendas en La Rioja. Y ello, sin perjuicio de la suscripción de dicho Protocolo por el Ayuntamiento de Logroño. En cualquier caso, conveniar con las entidades financieras de La Rioja, firmantes del Convenio de 17 de enero de 2013, la gestión del Fondo Social de Viviendas, con actividades concretas como la determinación del baremo, examen de requisitos y adjudicación de las viviendas.

4º.- Dar cuenta al Consejo de Admón. de IRVI en su próxima sesión ordinaria de este nuevo Programa que complementa la última Adenda de 19 de Julio de 2012 suscrita con el Ayuntamiento de Logroño, o bien, redactar nueva adenda integrando tanto el contenido de este Programa, como la afección de las viviendas de bolsa y propias del Instituto a los afectados por las ejecuciones hipotecarias, según proceda.

Logroño, 21 de febrero de 2013
EL GERENTE DE IRVI, S. A.

Fdo. Carlos Alonso Ledesma.