



Sr. Consejero de Justicia e Interior
Plaza de la Gavidia, 10
41001 - Sevilla

Sevilla,
11 de septiembre de 2012

Sr. Consejero:

En los últimos años, tal y como hemos reflejado en nuestros Informes Anuales al Parlamento de Andalucía, ha ido en progresivo aumento el número de escritos que hemos recibido de personas que iban a perder sus viviendas por no poder hacer frente a las hipotecas concedidas para su adquisición. En la misma línea, hemos atendido infinidad de consultas presenciales y telefónicas sobre este particular. Incluso, en algunos casos de suma precariedad, hemos llevado a cabo labores de mediación con las entidades bancarias con objeto de lograr un acuerdo de renegociación de la deuda o que, al menos, diera margen de maniobra a los afectados para no quedar en situación de desamparo inminente como consecuencia de un desahucio.

En nuestras intervenciones hemos detectado, entre otras cuestiones, un absoluto desconocimiento por parte de la ciudadanía de los derechos que le asisten como partes implicadas en un proceso judicial de ejecución hipotecaria, lo que agrava aún más la sensación de desamparo que, ya de por sí, les genera la pérdida de la vivienda y la espera de un lanzamiento judicial que en cualquier momento llegará.

Ante esta realidad y habiendo tenido conocimiento de la iniciativa de algunos Colegios de Abogados, en colaboración, según los casos, con las Diputaciones Provinciales y Ayuntamientos, que habían firmado convenios a fin de crear Oficinas de Orientación y Mediación destinadas a asesorar a personas que se encuentran en riesgo de ejecución hipotecaria, decidimos iniciar una actuación de oficio para conocer el alcance de estas Oficinas y, desde esa información y la experiencia que poseemos sobre personas y familias afectadas por estas situaciones, fomentar su mayor implantación posible en el territorio andaluz.

Pues bien, de acuerdo con la información recibida de los Colegios de Abogados que hasta esta fecha nos han contestado, creemos que se trata de una iniciativa positiva que con determinadas características, como las que comentaremos más adelante, se debería consolidar territorial y socialmente con una perspectiva de continuidad en el tiempo. Ello, por cuanto es más que previsible que, al menos a corto plazo, el problema de los desahucios de

vivienda se va a ver cuantitativamente agravado.

Sin embargo, no será posible alcanzarlo si no se consigue la financiación necesaria para el sostenimiento de estos servicios de abogacía que deben ser gratuitos para las personas usuarias de los mismos.

Al mismo tiempo, el modelo de gestión que se consolide deberá ser adecuado y proporcional a los fines que se pretenden alcanzar y sostenible económicamente. Ello exigirá definir con un criterio de discriminación positiva el perfil de la persona usuaria de tales servicios, y establecer con criterios de austeridad las cargas que realmente están dispuestos a asumir las administraciones colaboradoras (porcentaje de financiación para la creación de las Oficinas) y los propios colegios de abogados (facturación por servicios adaptada a la naturaleza del servicio a prestar).

En este sentido, es verdad que en orden a definir el ámbito social al que se podría extender la prestación de los servicios de tales Oficinas se pueden tener perspectivas muy distintas y perfectamente respetables, tanto por parte de los Colegios de Abogados, como por las administraciones que decidan aportar recursos para su puesta en funcionamiento y por la propia sociedad. Esto por cuanto un amplio sector de ésta que ha concertado préstamos de esta naturaleza se encuentra en riesgo de ejecución hipotecaria aunque posea un cierto nivel de ingresos y con independencia del valor del inmueble y la cuantía de la hipoteca.

Y es que es cierto que la crisis económica está afectando a la gran mayoría de la población, pero también lo es que no a todas las personas por igual, por lo que creemos que el esfuerzo que conlleva poner en marcha estas Oficinas exige que su oferta de servicios se dirija a quienes carecen de los medios necesarios o se encuentran en una situación de especial dificultad para recabar y asumir los costes de los servicios jurídicos de asesoramiento, mediación y, en su caso, asistencia judicial que presta la abogacía.

En fin, se trataría de poner estos servicios a disposición de personas y familias que, además de no poder afrontar su deuda hipotecaria, al menos en los términos en los que está contratada, se ven abocadas a abandonar sus viviendas y carecen de los medios suficientes para contratar los servicios jurídicos de un letrado.

En tales supuestos la orientación, el asesoramiento y, más allá de ello, la mediación de los letrados ante las entidades financieras resulta sencillamente crucial para la defensa de su intereses legítimos.

Afirmamos esto, por cuanto que desde la experiencia en el conocimiento de las quejas y consultas que se presentan en esta Institución motivadas por las ejecuciones hipotecarias, podemos asegurar, sin temor a equivocarnos, que en bastantes supuestos la falta de información previa sobre las posibilidades que ofrece el marco jurídico actual, para un determinado perfil social de deudor, para reestructurar la deuda o, al menos de alguna manera, para minimizar los efectos de la ejecuciones hipotecarias que han terminado con el desahucio y lanzamiento de la vivienda, podría no haber tenido lugar o, al menos, se habría



producido en otras condiciones si las personas afectadas hubieran contado con un asesoramiento adecuado previo.

De acuerdo con cuanto hasta ahora hemos manifestado, al amparo del art. 29.1 de la Ley 9/1983, de 1 de Diciembre, del Defensor del Pueblo Andaluz, formulamos, en su calidad de Consejero de Justicia e Interior:

1. **Sugerencia** en el sentido de que, previos los trámites que correspondan, adopte las medidas que considere oportunas para impulsar la creación de Oficinas destinadas a prestar servicios de información, mediación y asistencia letrada a personas y familias en riesgo de ejecución hipotecaria destinadas a atender con carácter gratuito a personas carentes de recursos para afrontar los gastos que conlleva el acceso a tales servicios.

Creemos, a este respecto, que sería conveniente que, por parte de esa Consejería, se coordinaran las medidas a adoptar con las que, en su caso, puedan emprenderse desde la Consejería de Fomento y Vivienda, con el fin de alcanzar la mayor eficiencia posible, tanto en medios materiales y humanos, como en resultados prácticos.

2. **Sugerencia** en el sentido de que, dada la necesidad de financiar estos servicios, que tendrían carácter gratuito, se impulse la firma de Convenios para asumir la puesta en funcionamiento de estas Oficinas por parte de la Consejería de Justicia e Interior, las Administraciones locales (Diputaciones Provinciales y Ayuntamientos), con objeto de subvencionar los costes que requieran estos servicios, y los Colegios de Abogados, que deberían adaptar sus tarifas por servicios al carácter social de estas prestaciones.

3. **Sugerencia** en el sentido de que, a los efectos indicados y teniendo en cuenta el mencionado carácter social que justifica la adopción de esta medida y la escasez de recursos de los que disponen las Administraciones Públicas para establecer nuevos servicios, sería conveniente que se tuviera en consideración lo siguiente:

- Se estableciera un perfil del solicitante de estos servicios que tendría acceso a los mismos con carácter gratuito, de acuerdo con la doble consideración de que, por un lado, no puede asumir los costes de estos servicios y, por otro, se encuentre en riesgo de ejecución hipotecaria.

Partiendo de esa doble consideración, creemos que, en todo caso, serían personas con derecho al acceso gratuito de tales servicios:

- * Todas aquellas personas a que se refiere el art. 3 y ss de la Ley 1/1996, de 10 de Enero, de Asistencia Jurídica Gratuita.
- * Todas aquéllas personas que, de acuerdo con lo establecido en el art. 3 del Real Decreto-Ley 6/2012 de 9 de Marzo, de Medidas Urgentes de Protección de Deudores Hipotecarios sin Recursos, se consideren situados en el umbral de exclusión.
- * Asimismo y dadas las especiales circunstancias por las que está

pasando nuestro país y que está motivando que miles de personas, que pese a que no se puede considerar técnicamente incluidas en el concepto de umbral de pobreza, se encuentran en situación de riesgo de ejecución hipotecaria y les es imposible, materialmente, hacer frente a los costes de una asistencia letrada, creemos que, ponderadamente, se debe ampliar el acceso gratuito a esta asistencia jurídica a estas personas sin perjuicio, lógicamente, de establecer un límite de ingresos en función de circunstancias personales, familiares, etc.

- Las personas beneficiarias de estos servicios serían las que, reuniendo los requisitos mencionados en el apartado anterior, sean deudoras de un crédito o préstamo garantizado con hipoteca sobre su vivienda habitual, siempre y cuando el valor de ésta no exceda del límite económico que se establezca por la Consejería, tal y como se establece, por ejemplo, en el art. 5.2 del citado Real Decreto-Ley 6/2012. Esto por cuanto si se va a ofrecer un servicio jurídico de asesoramiento y mediación, parece razonable que el valor del inmueble entre en consideración a la hora de determinar el acceso de un servicio que, por su finalidad social, va tener carácter gratuito.
- El lugar de prestación del servicio puede ser facilitado por el propio colegio o por alguna de las Administraciones que firmen los convenios. La cesión por parte de estas últimas puede tener un interés singular respecto de poblaciones en las que, pese a tener una gran entidad poblacional, no existe una representación permanente del Colegio de Abogados.
- La información, la entrega y recogida de solicitudes para ser atendidas podrá realizarse por cualquier persona interesada en los lugares antes mencionados, sin perjuicio de que pueda obtenerse a través de las páginas web que se determinen.
- Sería de gran interés que las consultas previas, obtención de solicitudes y las citas para las entrevistas se puedan realizar a través de una página web, dada la dificultad de obtener una información previa con la que cuenten todas las personas que residan en municipios donde no estén habilitadas estas Oficinas.
- En las solicitudes de atención personalizada se incluirá la documentación que, en todo caso, deben aportar para el encuentro que mantengan con los abogados a fin de facilitar la eficiencia en la prestación de estos servicios.
- En todo caso, los letrados que presten estos servicios en las Oficinas de orientación deberán tener la preparación idónea para asesorar, de manera adecuada y eficiente, a quienes acuden a éstas y, en ningún caso, podrán intervenir, de forma privada, en la defensa de los intereses de las personas usuarias de estos servicios.

4. **Sugerencia** en el sentido de que, sin perjuicio de que sea necesario



Defensor del Pueblo Andaluz

discriminar positivamente el derecho de acceso a estos servicios, se elabore un documento de orientación que se facilitaría en estas oficinas y en las Administraciones firmantes del Convenio y que también fuera accesible a través de una página web para informar a cualquier persona que esté interesada sobre las posibilidades que ofrece la legislación actual sobre reestructuración de la deuda hipotecaria ante la dificultad de atender su pago y los mecanismos de flexibilización de los procedimientos de ejecución hipotecaria.

Con esta fecha y con idéntica finalidad hemos enviado a la Federación Andaluza de Municipios y Provincias y al Consejo Andaluz de Colegios de Abogados escritos similares a éste y de los que le adjuntamos fotocopia.

En espera de recibir respuesta a esta resolución que, de acuerdo con el precepto mencionado de nuestra Ley reguladora, deberá producirse en el plazo de un mes, le saluda atentamente,

José Chamizo de la Rubia
Defensor del Pueblo Andaluz en funciones