
CONVENIO

Madrid, 13 de junio de 2016

Convenio de colaboración entre el Consejo General del Poder Judicial y la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, sobre la detección de supuestos de vulnerabilidad con ocasión del lanzamiento de vivienda familiar y medidas de carácter social y sobre cesión de datos en los procedimientos de desahucios y ejecución hipotecarias

REUNIDOS

De un lado, el Excmo. Sr. D. Carlos Lesmes Serrano, en representación del Consejo General del Poder Judicial, a quien se le reconoce la plena capacidad legal necesaria para suscribir el presente convenio.

Y de otro lado, el Excmo. Sr. D. Emiliano García-Page Sánchez, Presidente de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha, nombrado por Real Decreto 590/2015, de 2 de julio, en ejercicio de las facultades que le atribuye el artículo 5 de la Ley 11/2003, de 25 de septiembre del Gobierno y del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha.

Las partes, en la representación que respectivamente ostentan, han decidido suscribir el presente Convenio sobre la detección de supuestos de vulnerabilidad con ocasión del lanzamiento o desahucio de vivienda en la que el deudor o el inquilino tengan su residencia familiar habitual, para posibilitar frente a ello la adopción de medidas de carácter social, en los términos que seguidamente

EXPONEN

Primero.- General del Poder Judicial, de conformidad con el artículo

104 y siguientes de la Ley 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial, es el órgano de gobierno del Poder Judicial, ejerce sus competencias en todo el territorio nacional y su Presidente ostenta la representación del Poder Judicial y del mismo Consejo.

Segundo.- El Estatuto de Autonomía de Castilla-La Mancha, aprobado por Ley Orgánica 9/1982, de 10 de agosto, establece en su artículo 27 que, en relación con la Administración de Justicia le corresponde a la Comunidad Autónoma ejercer todas las facultades que las leyes orgánicas del poder judicial y del Consejo General del Poder Judicial reconocen o atribuyen al Gobierno del Estado. Asimismo, la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha tiene asumidas competencias exclusivas, por un lado, en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda, de acuerdo con lo establecido en el apartado 2 de su artículo 31, y por otro, en materia de asistencia social y servicios sociales, de acuerdo con el apartado 20 del citado precepto.

Tercero.- Las Administraciones Públicas pueden celebrar convenios de colaboración con otras entidades públicas y con personas jurídicas sujetas al Derecho Privado, al amparo de lo dispuesto en el artículo 4 del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de contratos del sector público, en el artículo 6.1 de la ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, y en el Decreto 315/2007, de 27 de diciembre, por el que se regula el Registro General de Convenios de la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

Cuarto.- La grave situación de crisis económica que ha afectado en los últimos años a España ha provocado que aumente de manera considerable el número de familias que carecen de recursos económicos básicos, lo que ha determinado que se incrementen considerablemente los casos de incumplimiento sobrevenido de las obligaciones derivadas de préstamos o créditos hipotecarios, generando numerosos procesos de ejecución hipotecaria y de desahucio por falta de pago de la renta que, en muchas ocasiones, culminan con la pérdida de la vivienda habitual.

Como resultado de la situación expuesta, el Gobierno de la Nación ha aprobado diferentes normas que contemplan medidas orientadas a la protección de los deudores hipotecarios sin recursos, las últimas de las cuales han sido el Real Decreto-Ley 1/2015, de 27 de febrero, de mecanismo de segunda oportunidad, reducción de carga financiera y otras medidas de orden social, y la Ley 25/2015, de 28 de julio, sobre las mismas materias.

En este sentido, el Real Decreto Ley 8/2011, de 1 de julio, elevó el nivel de inembargabilidad en el caso de deudores que hubieran perdido su vivienda habitual hasta el 150% del salario mínimo interprofesional, aumentó del 50% al 60% del valor de tasación el límite mínimo para la adjudicación del inmueble, y redujo al 20% el depósito exigido para tomar parte en la subasta.

Por otra parte, el Real Decreto Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios, aprobó el denominado "*Código de Buenas Prácticas*", y el Real Decreto Ley 27/2012, de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, estableció además la suspensión inmediata y por plazo de dos años de los desahucios de los deudores que se encuentren en una situación de especial riesgo de exclusión en los términos previstos en la propia norma.

Estas medidas legislativas se completan con la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social. En ella se contempla la suspensión inmediata y por un plazo de dos años de los desahucios decretados en cualquier proceso judicial de ejecución hipotecaria o venta extrajudicial por el cual se adjudique al acreedor la vivienda habitual de personas pertenecientes a familias que se encuentren en una situación de especial riesgo de exclusión. Asimismo, se modifica el artículo 114 de la Ley Hipotecaria para establecer el límite de los intereses de demora de los préstamos o créditos para la adquisición de vivienda habitual, que no podrán superar tres veces el interés legal del dinero y solo podrán devengarse sobre el principal pendiente de pago. Incluye también otras medidas, como la fijación del valor de tasación de las fincas en los procedimientos de venta extrajudicial, que no podrá ser inferior al 75% del valor de tasación; la obligación de las entidades de crédito de aceptar

cualquier tasación del bien aportada por el cliente, siempre que sea certificada por un tasador homologado; el fortalecimiento de los derechos de información al cliente en la contratación de los préstamos hipotecarios; la regulación y el tratamiento procesal de las cláusulas abusivas en los procedimientos de ejecución; la limitación de la responsabilidad personal del deudor subsiguiente a la ejecución hipotecaria de la vivienda habitual cuando concurren determinadas circunstancias; la limitación de los intereses de demora de hipotecas constituidas sobre la vivienda habitual; y la regulación completa de las medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, modificando el Real Decreto ley 6/2012, de 9 de marzo, incluyendo el Código de Buenas Prácticas que comprende medidas previas a la ejecución hipotecaria, tendentes a la reestructuración de las deudas, medidas complementarias, que se resumen en una quita de la deuda, y medidas sustitutivas de la ejecución hipotecaria, que consisten en la dación en pago de la vivienda habitual.

Con posterioridad ha sido dictado el Real Decreto-Ley 1/2015, de 27 de febrero, de mecanismo de segunda oportunidad, reducción de carga financiera y otras medidas de orden social, y finalmente se ha promulgado la Ley 25/2015, de 28 de julio, sobre las mismas materias, que, además de modificar los requisitos para considerar que se producen situaciones de riesgo de exclusión social y para que se considere que concurren circunstancias familiares de especial vulnerabilidad, ha prolongado el plazo de suspensión de los lanzamientos previsto en la Ley 1/2013 durante los cuatro años siguientes a su entrada en vigor. Al mismo tiempo, ha modificado el régimen de adhesión al «Código de Buenas Prácticas para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual».

Quinto.- La Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, a partir de las demandas recogidas de los movimientos sociales, diversos colectivos y de la ciudadanía en general, y sensibilizada por el problema que representa para muchas familias y ciudadanos de nuestra Región las ejecuciones hipotecarias y procedimientos de índole similar, así como la posible pérdida de la vivienda habitual que puede producirse a consecuencia de dichos procesos, considera de interés, tanto por resultar un mandato contenido en el artículo 47 de nuestra Constitución, como por su alto contenido social, mostrar su sensibilidad, cercanía y reconocimiento de este problema y poner los

medios para articular posibles soluciones al mismo.

Por ello, en fecha de 21 de octubre de 2015 se suscribió el Convenio de Colaboración entre la Administración autonómica y los Ilustres Colegios Oficiales de Trabajadores Sociales de Castilla-La Mancha y de Abogados de Albacete, Ciudad Real, Cuenca, Guadalajara, Talavera de la Reina y Toledo, para la puesta en servicio de un "Programa de Asistencia, Asesoramiento e Intermediación Hipotecaria" al servicio de aquellas personas que, siendo propietarias de su vivienda habitual en el territorio de esta Comunidad Autónoma, se vean afectadas por situaciones de riesgo y/o desamparo habitacional que puedan derivar en la práctica de ejecuciones hipotecarias, o que se encuentren ya inmersas en el seno de las mismas. Dicho Programa contempla diferentes líneas de actuación para cumplir los objetivos previstos en el mismo proporcionando tanto información y asesoramiento dirigidos a encontrar una solución consensuada, a efectos de evitar y/o poner fin a un proceso de ejecución hipotecaria, como negociando medidas alternativas a las dificultades derivadas del impago que faciliten la conservación de la vivienda por parte de la persona o la unidad familiar.

Asimismo, por la Junta de Comunidades se han planteado acuerdos con las principales entidades bancarias cuyo objeto es establecer las líneas de colaboración que permitan hacer valer a la intermediación hipotecaria como medio idóneo a la consecución de alternativas a los procesos de ejecución hipotecaria, aminorar el sobreendeudamiento hipotecario y salvaguardar la vivienda principal, así como para procurar la constitución de un "Fondo Social de Viviendas" que sirva a tales fines y evite una exclusión social derivada de la propia exclusión residencial.

Estas situaciones de riesgo de exclusión pueden darse también en ciertos supuestos de procesos de desahucios por impago de rentas de arrendamiento, razón por la cual éstos se contemplan igualmente como objeto del presente convenio.

En el marco de la situación expuesta, el Consejo General del Poder Judicial y la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha coinciden en la necesidad de abordar conjunta y coordinadamente medidas que den respuesta a las situaciones de vulnerabilidad que pudieran detectarse

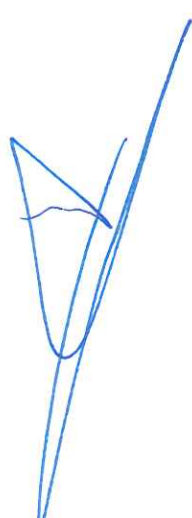

en el curso de los procedimientos judiciales o por la Administración de Justicia en el desempeño de su labor, y particularmente en la necesidad de articular mecanismos de colaboración que faciliten la actuación mediadora de la Administración autonómica a través de los organismos dependientes de ella, en el marco de los programas de asistencia social y de asesoramiento que desarrollan, y dentro de las competencias que le son propias, por lo que las partes acuerdan firmar el presente convenio de colaboración con base en las siguientes

CLÁUSULAS

Primera.- El presente convenio de colaboración tiene por objeto establecer un protocolo de actuación en aquellos supuestos en que, con motivo de un procedimiento de ejecución hipotecaria o de un desahucio por falta de pago de la renta de arrendamiento de vivienda familiar, se observe una situación de especial vulnerabilidad o exclusión social que, a juicio de la Autoridad Judicial, determine la conveniencia o necesidad de intervención por parte de la Administración autonómica, se ponga en conocimiento de ésta la existencia de dicha situación a fin de que, bien a través de las oficinas encargadas de prestar los diferentes servicios que integran el "Programa de Asistencia, Asesoramiento e Intermediación Hipotecaria", en el caso de los procedimientos de ejecución hipotecaria, bien a través de los órganos competentes en materia de servicios sociales, en el caso de impago de rentas de arrendamiento, y previa realización de las comprobaciones que se consideren precisas, pueda adoptar la decisión oportuna y, en su caso, si se cumplen los requisitos exigidos, incluir a los afectados en los correspondientes programas de intervención social, asesoramiento e intermediación con la entidad acreedora gestionados por dichas oficinas o por los órganos competentes en materia de servicios sociales.

Segunda.- A los efectos de definir el protocolo de actuación derivado del presente convenio, es preciso distinguir entre las dos situaciones que pueden provocar el desahucio:

1.-Procedimientos de ejecución hipotecaria que versen sobre vivienda habitual.

- 
- Las partes del Convenio adoptarán las medidas oportunas, siempre compatibles con las leyes de procedimiento y con respeto a sus normas, a fin de que por el órgano judicial que conozca del procedimiento se facilite al deudor que pudiera verse incurso en una situación de especial vulnerabilidad o exclusión social la información acerca del Programa de Asistencia, Asesoramiento e Intermediación Hipotecaria que desarrolla la Administración autonómica, y pueda acudir a las Oficinas de dicho Programa de la provincia en la que radique su domicilio, con objeto de que, previa constatación de que se cumplen los requisitos establecidos, pueda acceder a los servicios de asesoramiento jurídico y posibilitar el inicio de un procedimiento de intermediación con la entidad acreedora que culmine, bien en un acuerdo de reestructuración del préstamo, bien en otros acuerdos que permitan al deudor hipotecario continuar con el pago de la hipoteca, o paliar su estado de sobreendeudamiento, intentando siempre preservar la vivienda.
 - Las partes del Convenio adoptarán las medidas adecuadas a fin de fomentar y propiciar la pronta detección por el órgano jurisdiccional, durante la sustanciación de un procedimiento de ejecución hipotecaria, de una eventual situación de vulnerabilidad o de riesgo de exclusión social que pudiera incardinarse en el ámbito de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, con las modificaciones introducidas por la Ley 1/2015, de 27 de febrero, o, en general, de una situación de riesgo de exclusión social distinta de la contemplada en dicha norma, con objeto de que, con respeto a las normas del procedimiento, y con estricta observancia de la legislación en materia de protección de datos personales, pueda dar traslado de dicha situación a las distintas oficinas autonómicas del Programa de Asesoramiento e Intermediación Hipotecaria para que el personal dependiente de las mismas, con estricto respeto a la protección de datos de carácter personal, pueda realizar las gestiones necesarias para analizar la situación y, en caso de que sea procedente, adoptar las medidas previstas en la línea de "intervención
- 

social" del Programa de Asistencia, Asesoramiento e Intermediación Hipotecaria".

- Las partes del Convenio adoptarán asimismo las medidas oportunas para que, cuando en el desarrollo de un lanzamiento se constate por el órgano jurisdiccional o por los servicios comunes de ejecución una eventual situación de especial vulnerabilidad o riesgo de exclusión social, pueda la Comisión Judicial dar inmediata cuenta al órgano judicial que conozca del asunto, de tal forma que permita a este comunicar la existencia de dicha situación a la Oficina del Programa de Asesoramiento, Intervención e Intermediación Hipotecaria de la provincia correspondiente, siempre con estricta observancia de la legislación en materia de protección de datos personales, para que desde dicha Oficina se lleve a cabo la valoración de las circunstancias concurrentes y acometa las actuaciones procedentes, y pueda el órgano jurisdiccional adoptar, a la vista de tales circunstancias, la resolución que considere procedente en orden a la suspensión del lanzamiento, siempre de conformidad con las leyes procesales.

Verificada la comunicación y examinada la situación, el personal de la correspondiente oficina del Programa de Asistencia, Asesoramiento e Intermediación Hipotecaria, dentro de las diferentes líneas de actuación, adoptará la decisión que proceda, que podrá consistir en una propuesta de intervención social, así como, si concurren los requisitos, incluir al deudor en los programas de vivienda social que gestiona la Comunidad Autónoma ayudando a procurar un alquiler social asequible, e intentando obtener una reducción de la deuda pendiente que minore la condena a la insolvencia de los afectados. La decisión adoptada y las actuaciones realizadas serán objeto de comunicación al órgano judicial, a los efectos que procedan.

2.-Procedimientos de desahucio de vivienda habitual por falta de pago de la renta o cantidades cuyo pago corresponda al arrendatario.

- Las partes del Convenio adoptarán las medidas oportunas,



Consejo General
del Poder Judicial

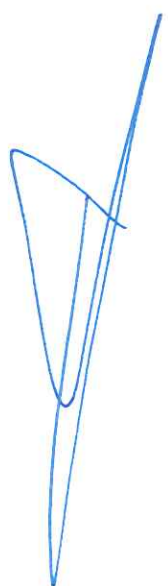



Junta de Comunidades de
Castilla-La Mancha

incluyendo las de carácter informativo y formativo, a fin de que, cuando durante la tramitación de un procedimiento de desahucio por falta de pago se detecte por el órgano judicial una situación de especial vulnerabilidad o de riesgo de exclusión social, pueda dar traslado a los órganos correspondientes de la Administración autonómica, siempre con respeto a las normas de procedimiento y a las normas sobre protección de datos de carácter personal. Dicha Administración autonómica examinará la situación y, en caso de que sea procedente, adoptará las medidas de intervención social que resulten necesarias, y de igual modo intervendrá procurando una alternativa habitacional idónea de conformidad con la disponibilidad que exista en cada momento.

- Las partes del Convenio adoptarán asimismo las medidas oportunas para que, cuando en el desarrollo de un lanzamiento se constate una eventual situación de especial vulnerabilidad o riesgo de exclusión social, pueda la Comisión Judicial dar inmediata cuenta al órgano judicial que conozca del asunto, de tal forma que permita a este comunicar a los servicios sociales la existencia de dicha situación, con estricta observancia de la legislación en materia de protección de datos personales, con objeto de que lleven a cabo la valoración de las circunstancias concurrentes y acometan a la vista de ellas las actuaciones procedentes, y pueda el órgano jurisdiccional adoptar, en función de tales circunstancias, la resolución que considere procedente en orden a la suspensión del lanzamiento, siempre de conformidad con las leyes procesales.
- Verificada la comunicación y examinada la situación, el personal de la Comunidad Autónoma, dentro de sus competencias, adoptará la decisión que proceda, que podrá consistir, bien en formular una propuesta de intervención social, bien, si concurren los requisitos, incluir al deudor en los programas de vivienda social que gestione, ayudando a procurar un alquiler social asequible. La decisión adoptada y las actuaciones realizadas serán objeto de comunicación al órgano judicial, a los efectos que procedan.

Tercera.- El Consejo General del Poder Judicial, en el marco del presente convenio, se compromete a realizar las siguientes actuaciones:

- 
- 
- Dispondrá las medidas oportunas a fin de que la información existente sobre la organización, funcionamiento y competencias del "Programa de Asesoramiento e Intermediación Hipotecaria" puesto en marcha por la Administración autonómica sea conocida y se encuentre a disposición del Juez, del Letrado de la Administración de Justicia y de las unidades que componen el tribunal, de forma que puedan acudir a los servicios que resulten competentes en cada caso y puedan hacer las indicaciones y orientaciones oportunas a los particulares afectados.
 - Organizará, en el ámbito de sus competencias, las oportunas actividades formativas, informativas y de divulgación del objeto, contenido y finalidad del presente Convenio.
 - Fomentará, en el marco de sus competencias, la colaboración y la participación de los Colegios de Abogados y de Procuradores y su implicación en la consecución de los objetivos y finalidades del Convenio.
 - Velará, en el marco de sus competencias, y en su caso a través de los órganos de gobierno de los tribunales, para que los servicios de orientación jurídica dispongan de los folletos informativos y formularios para ser facilitados a los ciudadanos.
 - Colaborará en la confección de los formularios e impresos normalizados elaborados por la Administración autonómica, emitiendo su parecer sobre su contenido.
 - Colaborará con la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha en la confección de un registro informático que permita el estudio estadístico de las actuaciones realizadas al amparo del Convenio; a tales efectos, coadyuvará en la implantación de mecanismos de cooperación para que los servicios sociales lleven un sistema de registro de los casos en los que, por haberse apreciado una situación de especial vulnerabilidad o de exclusión social, fuese precisa la intervención de los servicios sociales correspondientes, así, como, en su caso, la incidencia en el

curso del procedimiento.

Cuarta.- La Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, en el marco del presente convenio, se compromete a realizar las siguientes actuaciones:

- Facilitará, a través de la Consejería de Fomento, al Consejo General del Poder Judicial y a los Juzgados del territorio toda la información disponible sobre la estructura, organización, funcionamiento y recursos del "Programa de Asistencia, Asesoramiento e Intermediación Hipotecaria".
- Facilitará, a través de la Consejería de Fomento, la identificación del departamento y personal responsable a los efectos de las comunicaciones previstas en el presente Convenio.
- Se compromete, bien a través de las diferentes acciones que integran el "Programa de Asistencia, Asesoramiento e Intermediación Hipotecaria", bien a través de los órganos competentes en materia de servicios sociales, a dar una respuesta inmediata y una tramitación urgente a las situaciones de especial vulnerabilidad y de exclusión social puestas de manifiesto a través de los órganos jurisdiccionales en el marco de procedimientos judiciales de ejecución hipotecaria o de desahucio de vivienda habitual por falta de pago de la renta de arrendamiento.
- Confeccionará los folletos informativos, formularios y toda la documentación destinada a ser puesta a disposición de los ciudadanos, facilitándola a los Juzgados del territorio.
- Confeccionará un registro informático que permita el estudio estadístico de las actuaciones realizadas al amparo del Convenio.
- Fomentará, en el marco de sus competencias, la colaboración y la participación de los Colegios de Abogados y de Procuradores y su implicación en la consecución de los objetivos y finalidades del Convenio.

- Velará, dentro de sus competencias, para que los servicios de orientación jurídica correspondientes dispongan de la información necesaria sobre el "Programa de Asistencia, Asesoramiento e Intermediación Hipotecaria" a fin de que aquella pueda ser facilitada a los ciudadanos.

Quinta.- Las comunicaciones entre el Consejo General del Poder Judicial, la Administración de Justicia, y las Consejerías de Fomento y Bienestar Social, se efectuarán preferentemente por medios electrónicos.

Sexta.- Las partes firmantes reconocen la posibilidad de suscribir entre ellas, así como en su caso con otras Administraciones, Instituciones, entidades, públicas o privadas o colectivos, cuantos acuerdos sean precisos y/o idóneos para el mejor desarrollo de los objetivos contenidos en el presente documento.

Séptima.- Las partes firmantes se comprometen a garantizar la total confidencialidad de los datos personales y familiares a los que tengan acceso como consecuencia de las actividades realizadas, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de protección de datos de carácter personal.

La Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha se compromete igualmente a observar lo establecido en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en lo que se refiere al acceso limitado a los propios interesados en relación con los documentos que contengan datos referentes a la intimidad de las personas.

Octava.- El presente convenio no comporta gasto alguno para las partes firmantes, al centrarse en la elaboración de fórmulas de coordinación entre la Administración de Justicia y la Administración autonómica, insertándose las obligaciones de las partes en el desarrollo ordinario de las competencias propias. Cada una de las partes firmantes del presente convenio asumirá el coste de las actuaciones que deba realizar de conformidad con el clausulado del mismo y con arreglo a sus

respectivas normas de gestión económica.

Novena.- Se creará un órgano mixto de vigilancia y control de la ejecución y aplicación de este convenio y de resolución de controversias administrativas. Esta comisión estará integrada por dos representantes de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y dos del Consejo General del Poder Judicial.

La Comisión se reunirá de forma ordinaria cada seis meses con el objeto de garantizar la calidad del servicio, corregir disfuncionalidades y analizar la experiencia; y con carácter extraordinario cuando fuera necesario a petición de cualquiera de las partes. Actuará como secretario, con voz pero sin voto, un funcionario de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

Décima.- La vigencia del presente convenio será de un año y se prorrogará por anualidades siempre que ambas partes lo acuerden expresamente al menos dos meses antes del fin de su vigencia o de la vigencia de cualquiera de sus prórrogas.

Decimoprimera.- El presente convenio tiene naturaleza administrativa y se registrará por las cláusulas establecidas en el mismo, y, en su defecto, por lo regulado en la Ley 30/1992, de 25 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

Decimosegunda.- Será causa de resolución del presente convenio el incumplimiento por una de las partes de cualquiera de las obligaciones contraídas y/o de las cláusulas establecidas en el, así como el incumplimiento de la normativa vigente en la materia, lo que facultará a las otras partes para la resolución del mismo, quedando automáticamente anulados todos los derechos derivados, pero no así las obligaciones inherentes.



Y en prueba de conformidad de cuanto antecede, y para la debida constancia, se firma el presente convenio de colaboración en el lugar y fecha arriba indicados

**CONSEJO GENERAL DEL
PODER JUDICIAL**

Carlos Lesmes Serrano

**JUNTA DE COMUNIDADES DE
CASTILLA-LA MANCHA**

Emiliano García-Page Sánchez