

## Vivienda pacta con el Colegio Vasco de Economistas la mediación en desahucios promovidos por grandes tenedores

- Se pondrá en marcha a petición de propietario de la vivienda, al que ahora la Ley obliga a intentar una mediación previa a lanzamiento para determinar si existe vulnerabilidad económica del demandado

Un servicio de mediación coordinado por el Colegio Vasco de Economistas y el Instituto de Censores Jurados de Cuentas determinará la vulnerabilidad de una persona que vaya a ser demandada por el impago de una vivienda en el caso de que el propietario del inmueble sea un gran tenedor. Hasta este momento, los servicios de mediación hipotecaria existentes en Euskadi atienden a petición del demandado, es decir, del que va a ser desahuciado. Ahora, la Ley de Vivienda obliga a los grandes tenedores de viviendas -diez o más- a que de forma previa a la demanda que pueda determinar el lanzamiento de una persona o familia en situación de vulnerabilidad económica, sean ellos los que lleven a cabo un intento previo de conciliación o intermediación. Para facilitar este proceso, el departamento de Vivienda y Agenda Urbana del Gobierno vasco ha suscrito un convenio de colaboración con estos colegios profesionales, que serán los encargados de la mediación, una vez comprobada la situación de vulnerabilidad de la persona.

El convenio, suscrito a finales del pasado mes de enero por el consejero Denis Itxaso, la presidenta del Colegio Vasco de Economistas, Cristina Andrés, y la presidenta de la Agrupación Territorial del País Vasco de los Censores Jurados de Cuentas, Mercedes Pascual, implica la voluntariedad del que va a ser demandado, que deberá consentir que se examine su posible vulnerabilidad económica.

Según se recoge en el convenio, una vez solicitada la mediación por parte del propietario gran tenedor, los servicios de vivienda se pondrán en contacto con la persona deudora para que en el plazo de 10 días desde su notificación remita su consentimiento al objeto del estudio de la posible vulnerabilidad económica de su unidad convivencial y al inicio, en su caso, del posterior procedimiento de mediación hipotecaria.

Tras el estudio de vulnerabilidad, en el plazo de 15 días se emitirá un documento por el mismo órgano que recogerá la existencia o no de vulnerabilidad económica de la persona ocupante de la vivienda. En el caso de existir tal vulnerabilidad económica, se derivará el asunto al turno creado por el Colegio Vasco de Economistas y el Instituto de Censores Jurados de Cuentas con el fin de que designe a la persona mediadora, cite a las partes y realicen las funciones de mediación.

El objetivo de la mediación, que tendrá un periodo máximo de cuatro meses, será que las partes implicadas en el conflicto lleguen por sí mismas a un acuerdo y podrá promover entre las partes un acuerdo o solución total o parcial del conflicto. Además, se explorarán, en colaboración con el servicio público de vivienda, las alternativas existentes para atender a las personas y hogares afectados a través de diferentes instrumentos de protección social y de los programas de política de vivienda. El servicio será gratuito para los afectados, para lo que el departamento de Vivienda destinará 850 euros por actuación, una cantidad que se actualizará anualmente conforme al IPC de Euskadi.

Este sistema de mediación se une a los ya existentes que se ponen en marcha a petición de la persona objeto de desahucio. En el convenio, el departamento de Vivienda recuerda que se han arbitrado diversas medidas “para proteger a personas o familias que por motivos económicos se ven inmersas en procedimientos de ejecución hipotecaria o desahucios relacionados con contratos de arrendamientos y precarios que se encuentren en riesgo de perder las viviendas en las que residían y caer en una situación de riesgo de exclusión social”. Entre tales medidas, se encuentran aquellas de “orientación e intermediación hipotecaria para facilitar la reestructuración de la deuda, la condonación u otras soluciones satisfactorias de pago para deudores y acreedores, como el Servicio de Mediación Hipotecaria dependiente del Departamento de Justicia y Derechos Humanos. Este servicio se creó en 2012 y se inicia tras la solicitud de la persona o personas deudoras”.

Además, se han puesto en marcha otras medidas dirigidas a “recabar información sobre la situación de vulnerabilidad de personas afectadas por un procedimiento que pudiera derivar en un lanzamiento judicial”, entre ellas, señala diferentes convenios de colaboración llevados a cabo entre e el Consejo General del Poder Judicial, Eudel y el departamento de Vivienda desde 2012 hasta la actualidad. “El 6 de marzo de 2024 se suscribió el último de ellos y este posibilita la adopción de medidas de carácter social y de vivienda en este supuesto”, señala.

Una vez recogida por Ley “la exigencia a los grandes tenedores de vivienda (actualmente personas físicas o jurídicas propietarias de más de 10 viviendas) que pretendan presentar una demanda que pueda determinar el lanzamiento de una persona o familia en situación de vulnerabilidad económica un intento previo de conciliación o intermediación”, es necesario “instrumentar un servicio o servicios que, por un lado, certifiquen la situación de vulnerabilidad económica de las personas que pudiera ser objeto de un proceso judicial que acabase con el lanzamiento y, por otro, faciliten mecanismos de intermediación o conciliación entre unos y otros”, en lo que se justifica la necesidad del convenio.

[https://www.eldiario.es/euskadi/vivienda-pacta-colegio-vasco-economistas-mediacion-desahucios-promovidos-grandes-tenedores\\_1\\_12034290.html](https://www.eldiario.es/euskadi/vivienda-pacta-colegio-vasco-economistas-mediacion-desahucios-promovidos-grandes-tenedores_1_12034290.html)