

**CONVENIO MARCO ENTRE LA CONSEJERÍA DE TRANSPORTES, INFRAESTRUCTURAS Y VIVIENDA (COMUNIDAD DE MADRID), LA FEDERACIÓN DE MUNICIPIOS DE MADRID Y LA ASOCIACIÓN DE AFECTADOS POR EMBARGOS Y SUBASTAS (AFES), PARA LA IMPLANTACIÓN DE UN PLAN DE MEDIACIÓN EN CONFLICTOS HIPOTECARIOS EN LA COMUNIDAD DE MADRID.**

En Alcorcón, a 11 de noviembre 2014.

**REUNIDOS**

FEDERACION DE MUNICIPIOS DE MADRID	
11 NOV 2014	
ENTRADA Nº 379	SALIDA Nº

De una parte, el EXCMO. SR. CONSEJERO DE TRANSPORTES, INFRAESTRUCTURAS Y VIVIENDA DE LA COMUNIDAD DE MADRID, **D. Pablo Cavero Martínez de Campos**, en ejercicio de las atribuciones conferidas por el artículo 41 de la Ley 1/1983, de 13 de Diciembre, de Gobierno y Administración de la Comunidad de Madrid y apartado 3 a) del artículo 4 de la Ley 8/1999, de 9 de Abril, de Adecuación de la normativa de la Comunidad de Madrid a la Ley estatal 4/1999, de 13 de enero.

De otra, el PRESIDENTE DE LA FEDERACIÓN DE MUNICIPIOS DE MADRID (FMM), **D. David Pérez García**, elegido tras su elección en la VIIIª Asamblea General de la FMM, celebrada el día 16 de diciembre de 2011, en uso de las competencias estatutarias atribuidas a tenor de lo dispuesto en la Disposición adicional quinta de la Ley Reguladora de Bases de Régimen Local, con domicilio a efectos de la presente en la calle Princesa 5 1ª Planta.

Y de otra, el Presidente de la ASOCIACIÓN DE AFECTADOS POR EMBARGOS Y SUBASTAS (AFES), **D. Carlos Baños Martínez**, actuando en nombre y representación de dicha Asociación, en virtud de Acta de Asamblea celebrada en Madrid el 7 de abril de 2009 e inscrita en el Registro Nacional de Asociaciones del Ministerio del Interior en fecha 27 de julio de 2009, en el Grupo 1, Sección 1 y Número Nacional 586849.

**EXPONEN**

La **CONSEJERÍA DE TRANSPORTES, INFRAESTRUCTURAS Y VIVIENDA** tiene atribuidas el núcleo fundamental de las funciones que suponen ejercicio de potestades administrativas y de control y planificación general de la política de vivienda en la Comunidad de Madrid, correspondiéndole, en los términos que recoge su Decreto de estructura orgánica 47/2013, de 13 de junio, el desarrollo, coordinación y control de ejecución de las políticas públicas del Gobierno, entre otras, en materia de vivienda (art. 1.1), así como, a través de la Viceconsejería, "el impulso y desarrollo de la cooperación con otras Administraciones y entidades (art. 3.b) y de la Secretaría General Técnica, la tramitación de los convenios, acuerdos, protocolos o declaraciones de intención suscritos dentro del ámbito competencial de la Consejería.". (art. 4 d)



**La FEDERACIÓN DE MUNICIPIOS DE MADRID** acogida a la Ley Orgánica 1/2002, de 21 de marzo, reguladora del derecho de asociación, goza de personalidad jurídica plena para el desarrollo de las funciones que le son inherentes entre las que se encuentran, en términos del artículo 7 de sus Estatutos, la representación de los intereses de los entes locales en orden a la consecución de los objetivos políticos y sociales que les competen; la prestación, directamente o a través de entidades, de toda clase de servicios a las Corporaciones locales; la promoción y realización de estudios para el mayor conocimiento de los problemas y de las circunstancias en que se desenvuelve la vida local, así como cualquier otra que afecte directa o indirectamente a los intereses de los municipios pudiendo a tales fines intervenir y llevar a cabo las iniciativas y actuaciones que contribuyan a su mejor consecución con el objetivo de servir a los Ayuntamientos en todo aquello que contribuya al desempeño de su actividad en las mejores condiciones, asegurando con ello el mejor servicio para los ciudadanos, siendo que los municipios, se consolidan cada vez más como las entidades administrativas y prestadoras de servicios por excelencia, en tanto en cuanto son fieles receptores de la realidad y siempre muestran un compromiso directo para/con los ciudadanos.

**La ASOCIACIÓN DE AFECTADOS POR EMBARGOS Y SUBASTAS –AFES–** es una entidad sin ánimo de lucro cuyo objetivo es mejorar las circunstancias de los ciudadanos con problemas en el pago de sus obligaciones hipotecarias. Tiene un marcado carácter negociador y de gestión por entender que la mora hipotecaria actual es un problema interpartes derivado del incumplimiento de una obligación contractual y que tiene su origen en una situación sobrevenida para los implicados.

Del estudio de más de seis mil casos de mora hipotecaria llevados a cabo en la Comunidad de Madrid, con gestión directa de la mitad de ellos por parte de la Asociación y habiéndose optado por la mediación como primera medida a emplear para la resolución de los problemas planteados entre las partes, se constata que esta vía constituye el cauce más ecuánime y eficiente en orden a la solución de dicha problemática.

Con esta premisa y en atención al impacto que la mora hipotecaria está causando en el ámbito de la Comunidad de Madrid, se estima deben desarrollarse iniciativas dirigidas a superar las situaciones que ocasionan los modelos actuales de gestión y resolución de esta problemática, implicando en ello a todas las partes con intereses en la cuestión, como en el caso ocurre tanto con la Administración Autonómica, a través de la Consejería competente en materia de vivienda, como con la Administración Local, a través de la Federación de Municipios de Madrid.

Asimismo esta línea de actuación se incardina en el marco de las iniciativas que por parte de la Administración estatal se han desarrollado dirigidas a la mejora de estas situaciones. En tal sentido se impulsó el Código de Buenas Prácticas, de 9 de marzo de 2012, donde, con carácter voluntario, los acreedores se acogían a una metodología que permitía a las familias con riesgo de exclusión social diferentes medidas destinadas a evitar su entrada en dicho grupo de riesgo.



Posteriormente y para paliar las limitaciones detectadas, se aprueba el Real Decreto-Ley 27/2012, de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, que facilitaba la suspensión de los lanzamientos durante dos años así como la creación de un Fondo Social de vivienda con el fin de paliar las necesidades de las familias privadas de su vivienda como consecuencia de una ejecución hipotecaria y que cumplieran determinados requisitos sociales y económicos.

Tras pronunciamiento del Tribunal Superior de Justicia de la Unión Europea, se promulga la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, que autoriza a los Jueces a paralizar una ejecución cuando se aprecie una cláusula abusiva, reforzándose la suspensión de dos años en el lanzamiento de las familias más desfavorecidas.

Medidas todas estas que han contribuido a la mejora de la situación existente y al tiempo a tomar conciencia de que los modelos de resolución tradicionales no son los adecuados. Así lo ha manifestado igualmente el Banco Central Europeo en su Dictamen de 22 de mayo de 2013, sobre Protección de los deudores hipotecarios en España, al señalar que :

*"... 2.3. La ejecución hipotecaria debe considerarse el último recurso. Los prestamistas garantizados deberían estar interesados en evitar la ejecución hipotecaria que resulta costosa y generalmente produce menos ingresos que las ventas voluntarias, si el hipotecante continua cumpliendo todas o una parte acordada de sus obligaciones de pago. Por tanto es importante :a) que los prestamistas garantizados adapten sus prácticas actuales de gestión de prestatarios incursos en incumplimiento a fin de evitar las ejecuciones hipotecarias y b) que el marco regulador proporcione incentivos a todas las partes interesadas para que acuerden una reestructuración de deuda oportuna y razonable en caso de incumplimiento.*

*...2.4. Con este fin, debería adoptarse un conjunto de medidas más amplio que aborde las causas subyacentes de las dificultades relacionadas con las hipotecas y que trate de evitar, en la medida de lo posible, las ejecuciones hipotecarias. Solo con una estrategia de resolución más amplia se puede hacer frente a los retos que plantean los cambios en las circunstancias económicas de los prestatarios, los cambios sustanciales en el valor de los inmuebles y el posible resultado de hipotecas inviables, manteniendo al mismo tiempo incentivos apropiados tanto para deudores como acreedores y reduciendo el mínimo el posible riesgo moral."*

Con esta perspectiva y siendo voluntad de las partes la implicación en actuaciones tendentes a la mejora de la problemática que plantea en la Comunidad de Madrid el impago de hipotecas con la consiguiente ejecución hipotecaria, al amparo y de conformidad con lo previsto en el Acuerdo del Consejo de Gobierno de 16 de octubre de 2003, por el que se aprueban los Criterios de Coordinación de la Actividad Convencional de la Comunidad de Madrid, suscriben el presente CONVENIO MARCO, con arreglo a las siguientes



## **ESTIPULACIONES**

### **PRIMERA.- OBJETO.**

Constituye objeto del presente Convenio el establecimiento de un marco de colaboración entre la Consejería de Transportes, Infraestructuras y Vivienda (Comunidad de Madrid), la Federación de Municipios de Madrid y la Asociación de Afectados por Embargos y Subastas (AFES), en orden a la implantación, impulso y difusión de un Plan de Mediación en Conflictos Hipotecarios en la Comunidad de Madrid.

### **SEGUNDA.- ACTUACIONES A DESARROLLAR**

- Por parte de la CONSEJERÍA DE TRANSPORTES, INFRAESTRUCTURAS Y VIVIENDA (COMUNIDAD DE MADRID)

-Actuaciones de carácter informativo y de divulgación entre la ciudadanía de la Comunidad sobre la existencia y puesta en marcha del Plan de Mediación en Conflictos Hipotecarios de la Comunidad de Madrid y su idoneidad frente a otros modelos de actuación tanto por parte de los deudores como de los acreedores. A estos efectos la Consejería utilizará sus herramientas habituales de comunicación, así como su capacidad de relación con agentes sociales y medios de comunicación.

-Facilitará el conocimiento del Plan de Mediación en Conflictos Hipotecarios de la Comunidad de Madrid por los acreedores, facilitando su contacto y acuerdos de compromiso para su adscripción al mismo, potenciando su valor reputacional y su implicación con el tejido social madrileño. Con objeto de fomentar el compromiso con la promoción de modelos de resolución distintos a la Ejecución Hipotecaria a fin de hacer las deudas asumibles para los ciudadanos e implementar estrategias de gestión más óptimas en materia de recuperaciones de créditos hipotecarios impagados, se potenciará el estudio de incentivos para los acreedores que empleen estos nuevos modelos de resolución.

-Participación en Comisión de Seguimiento, liderándola y coordinando a sus miembros con el fin de alcanzar los objetivos generales y específicos que se planteen a través del presente convenio y dentro del Plan de Mediación en Conflictos Hipotecarios de la Comunidad de Madrid.

-Por parte de la FEDERACIÓN DE MUNICIPIOS DE MADRID

-Difusión y fomento de acuerdos entre los Ayuntamientos del presente convenio, así como sobre la idoneidad de su implantación en todos los municipios federados con el fin de atender al mayor número posible de ciudadanos madrileños que tengan problemas con el pago de sus hipotecas. Interlocución en la toma de contacto con los diferentes Ayuntamientos de la Comunidad para su adscripción a las acciones derivadas del presente Convenio y al Plan de Mediación en Conflictos Hipotecarios de la Comunidad de Madrid.



-Campañas de Comunicación locales, apoyándose en las experiencias de diferentes municipios, potenciando las acciones más operativas y con mayor efecto entre la población.

-Participación en la Comisión de Seguimiento trabajando principalmente en todo lo relacionado con la actividad de los diferentes municipios y ayuntamientos en los que se realicen actividades, así como en aquellos que todavía no se practique ninguna actividad emanada del presente convenio.

**-Por la ASOCIACIÓN DE AFECTADOS POR EMBARGOS Y SUBASTAS (AFES)**

-Apertura y Gestión de los Expedientes de Mediación entre deudores y acreedores, conteniendo una explicación general de la situación de impago, un análisis de la capacidad de pago del deudor, una explicación del estado del inmueble y una propuesta de alternativa a validar por las partes.

-Elaboración de un Informe Mensual de Gestión en el que se relacionen los casos estudiados y gestionados, así como los resultados obtenidos de los procesos de mediación iniciados con las estadísticas y los incidentes principales acaecidos en cada periodo.

-Participación en la Comisión de Seguimiento aportando planes e ideas que implementen la actividad derivada del presente convenio y el propio Plan, evaluando la idoneidad de los procedimientos adoptados así como la participación de entidades tanto públicas como privadas que se den cita en la gestión emanada de los procesos de mediación.

-Apoyo en la gestión de los acuerdos de compromisos de acreedores, informándoles de las cuestiones que estimen pertinentes, así como aportando tantos informes y documentación como se precise.

-Gestión de los Colaboradores que participen en alguna fase de los procesos de mediación, coordinando la actividad y velando por el fiel cumplimiento de los objetivos marcados, así como evaluando la idoneidad de los mismos para el desarrollo de la actividad.

-Apoyo a los acuerdos con Ayuntamientos, facilitándoles en todo momento cuanta información precisen para el desarrollo de sus campañas divulgativas, así como la explicación de los procedimientos de actuación y los compromisos que requieren de las corporaciones locales.

-Redacción de Procedimientos de Gestión y evaluación continua de los mismos para velar por la idoneidad de la actividad a desarrollar tanto en el Convenio como en el Plan de Mediación en conflictos hipotecarios.

Lo establecido en el presente CONVENIO MARCO habrá de ser desarrollado y concretado mediante el correspondiente CONVENIO ESPECÍFICO a suscribir con los Ayuntamientos que se adhieran a las actuaciones derivadas del presente Convenio y



del Plan de Mediación de Conflictos Hipotecarios de la Comunidad de Madrid en el que se articulará, en su caso, de manera particular las obligaciones asumidas por cada una de las partes.

### **TERCERA.- PLAZO DE VIGENCIA**

Este Convenio entrará en vigor en la fecha de su formalización y tendrá una duración de dos años.

Finalizado dicho plazo se prorrogará anualmente salvo denuncia expresa por cualquiera de las partes firmantes comunicada con al menos dos meses de antelación.

### **CUARTA.- COMISIÓN DE SEGUIMIENTO**

A fin de realizar el seguimiento y control del presente convenio, se crea una COMISIÓN DE SEGUIMIENTO, que estará integrada por dos representantes de cada una de las partes intervinientes, realizándose la designación de los mismos con carácter inmediato a la formalización del Convenio.

Dicha Comisión de Seguimiento tendrá la función de resolver las dudas que en la interpretación y aplicación del Convenio Marco pudieran surgir así como la supervisión y seguimiento del mismo al objeto de garantizar su correcto cumplimiento.

La Comisión se reunirá cuantas veces se estime preciso por las partes, a petición de cualquiera de ellas, y al menos con carácter trimestral, dejando constancia en un Acta de sus reuniones.

### **QUINTA.- FINANCIACIÓN**

El presente Convenio no genera coste económico alguno para la Consejería de Transportes, Infraestructuras y Vivienda (Comunidad de Madrid), ni para la Federación de Municipios de Madrid asumiéndose por la AFES cuantas obligaciones económicas se generen en su desarrollo y ejecución.

### **SEXTA.- EXTINCIÓN DEL CONVENIO**

El presente convenio se extinguirá por el transcurso del plazo, por su cumplimiento o su resolución motivada por alguna de las siguientes causas:

- Por mutuo acuerdo de las partes, debido a la existencia de causa que haga inviable su prosecución, no derivándose en tal caso ningún tipo de responsabilidad para las mismas.
- Por incumplimiento de las obligaciones esenciales derivadas del Convenio.

Caso de producirse la extinción del Convenio por causa distinta al cumplimiento del mismo, la forma de terminar las actuaciones en curso exigirá, además de las que legalmente resulten procedentes, la elaboración de una Memoria por las partes



comprensiva de las actuaciones realizadas en virtud del mismo, objetivos y efectos logrados.

La extinción requerirá, cuando se produzca por transcurso del plazo, además de la Memora citada, la denuncia expresa por alguna de las partes, comunicada fehacientemente al resto con al menos dos meses de antelación, a fin de que no se prorrogue tácitamente.

Cuando la extinción se produzca por resolución por mutuo acuerdo motivada por la inviabilidad de su prosecución o por incumplimiento de obligaciones, procederá la elaboración de una Memoria por las partes explicativa de dicha inviabilidad o del referido incumplimiento.

### **SÉPTIMA.- RÉGIMEN JURÍDICO Y JURISDICCIÓN COMPETENTE**

El presente Convenio se regirá por lo pactado en el mismo, aplicándose los principios de la Ley de Contratos del Sector Público y sus disposiciones de desarrollo para resolver las dudas y lagunas que pudieran presentarse y en su defecto las demás normas del Derecho Administrativo. Supletoriamente se aplicarán las normas del Derecho Privado.


Este convenio tiene naturaleza jurídico-administrativa y las cuestiones litigiosas que pudieran surgir en su interpretación y cumplimiento serán de conocimiento y competencia del orden jurisdiccional contencioso-administrativo.

En prueba de conformidad, las partes firman el presente Convenio Marco por triplicado ejemplar en el lugar y fecha al principio indicados.

EL PRESIDENTE DE LA FEDERACIÓN  
DE MUNICIPIOS DE MADRID

  
Fdo.: Don David Pérez García

EL PRESIDENTE DE LA ASOCIACIÓN DE  
AFECTADOS POR EMBARGOS Y SUBASTAS

  
Fdo.: Don Carlos Baños Martínez

EL CONSEJERO DE TRANSPORTES,  
INFRAESTRUCTURAS Y VIVIENDA

  
Fdo.: Don Pablo Cavero Martínez de Campos.