



PROGRAMA DE MEDIACIÓN DEL INSTITUTO DE LA VIVIENDA DE LA RIOJA, S.A. (IRVI)

I- Antecedentes

En la actualidad, el Instituto de la Vivienda de La Rioja, S.A., en adelante IRVI, tramita procedimientos de mediación en materia de ejecuciones hipotecarias y desahucios de alquiler de vivienda previstos en distintos instrumentos de atribución, a saber:

- Programa prioritario de mediación integral en materia de ejecuciones hipotecarias (PPM) aprobado por IRVI en febrero de 2013, que se tramita entre los afectados por las ejecuciones hipotecarias de vivienda habitual y las entidades financieras, a fin de aplicar el Código de Buenas Prácticas regulado el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, modificado por el Real Decreto-ley 19/2022, de 22 de noviembre, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos.
- Convenio de colaboración entre el Gobierno de La Rioja, a través de la Consejería de Salud y Políticas Sociales e IRVI, para la implantación y funcionamiento del servicio de mediación dependiente del Gobierno de La Rioja en el ámbito de la mediación intrajudicial y extrajudicial en materia de vivienda, operativo desde el año 2021 que contempla la intervención mediadora de IRVI en los procedimientos de ejecuciones hipotecarias y también en los supuestos de desahucios de alquiler.

El artículo 42, apartados 2 y 3, de la Ley 2/2007, de 1 de marzo, de Vivienda de La Comunidad Autónoma de La Rioja, sobre competencias y funciones del Instituto de la Vivienda de La Rioja, S.A., modificado por la Ley 4/2024, de 1 de julio, de medidas administrativas y presupuestarias urgentes para la mejora de la prestación de los servicios públicos en La Rioja, disponen lo siguiente:

“2.El Instituto de la Vivienda de La Rioja (IRVI) es competente para tramitar los informes de vulnerabilidad económica y social, así como la intermediación o conciliación exigidos en la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, como requisito de admisibilidad de la demanda interpuesta en procedimientos de desahucio o ejecución hipotecaria por los grandes tenedores de vivienda para recuperar la vivienda habitual de la persona ocupante y ello con arreglo a los criterios de valoración de vulnerabilidad económica y social establecidos al efecto en el artículo 441.7, de dicha norma.

3. El Instituto de la Vivienda de La Rioja (IRVI) es competente para tramitar el procedimiento de intermediación o conciliación exigido por la Disposición transitoria tercera de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, para reanudar a petición expresa de los grandes tenedores de vivienda los procedimientos de desahucio y lanzamientos suspendidos en virtud de los arts. 1 y 1 bis del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al Covid-19.”

- La Sentencia 26/2025 del Tribunal Constitucional, de 29 de enero de 2025, publicada en el Boletín Oficial del Estado el día 28 de febrero de 2025, declara la inconstitucionalidad y nulidad de los apartados 6 c) y 7 del artículo 439, de los apartados 1 y 2 del artículo 655 bis, así como, por conexión o consecuencia y desde su párrafo quinto, del artículo 685.2 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, en la redacción dada por la disposición final quinta, apartados 2 y 6, de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

Por tanto, desde la publicación de la sentencia citada, no cabe exigir para la admisión de demandas procedimiento alguno de intermediación o conciliación para los que el artículo 42.2 la Ley 2/2007, de 1 de marzo, de Vivienda de La Comunidad Autónoma de La Rioja atribuye competencia a IRVI, manteniendo la competencia del Instituto para llevar a cabo la intermediación señalada en el 42.3 por no haber sido objeto de la sentencia que ha dado lugar a esta modificación programática.



Teniendo en cuenta lo anterior, procede modificar este programa de IRVI, en adelante, "Programa de Mediación", en orden a adaptar el mismo a esta nueva realidad jurídica, adoptando en consecuencia acuerdo para ello el órgano competente, a la sazón, Consejo de Administración de IRVI, lo que hace en sesión ordinaria celebrada en el día de hoy, 26 de marzo de 2025, y queda redactado con arreglo a los siguientes términos:

II- Finalidad del Programa de mediación

La finalidad del Programa de mediación es proteger a las familias afectadas por ejecuciones hipotecarias o desahucio de alquiler que pueden perder o han perdido su vivienda habitual por impago o expiración del contrato, mediante la aplicación de las medidas legales previstas para evitar su desamparo, la adopción de acuerdos a los que puedan llegar voluntariamente las partes, así como el ofrecimiento de alojamiento alternativo a través de otros programas de IRVI, o de los habilitados al efecto por los fondos bancarios, otras administraciones públicas y/o entidades del tercer sector, y la concesión, en su caso, de las subvenciones públicas de las que puedan beneficiarse.

III- Idoneidad de la mediación como técnica en este programa

La mediación es una técnica eficaz de resolución de conflictos alternativa a la vía judicial regulada en la Ley 5/2012, de 6 de julio, de mediación en asuntos civiles y mercantiles, que resulta idónea y válida para resolver un porcentaje muy significativo de situaciones que son objeto de este Programa y por lo tanto su aplicación es adecuada para conseguir la finalidad que pretende.

La mediación extrajudicial no pretende suplantar la acción judicial sino evitar el coste y desamparo que supone la pérdida de la vivienda por no haber agotado previamente la aplicación de opciones alternativas que permiten conciliar los intereses de ambas partes, esto es, regularizar la situación contractual, por el lado del titular de la vivienda o de la entidad financiera y conservar la ocupación de la vivienda, por el lado del inquilino o prestatario.

La pérdida de la vivienda supone un grave problema personal y social. La mediación en el ámbito de vivienda para evitar el desamparo es un instrumento que se adapta también a la perfección en los casos de proceso judicial ya iniciado. La mediación permite llegar a un acuerdo sin necesidad de acudir o agotar a la vía judicial para ver satisfechos los intereses y necesidades de las partes a través de la comunicación facilitada por una figura imparcial del mediador, ajena al conflicto, que equilibra sus posiciones.

IV- Características del programa de mediación

- Gira alrededor de la figura del mediador, que debe tener la formación reglada específica por la Ley 5/2012, de 6 de julio, de mediación en asuntos civiles y mercantiles, y concordantes, para realizar su labor y manejar las herramientas adecuadas que le permitan ayudar a las partes a regularizar la situación, atender sus necesidades, derechos e intereses, desde sus respectivas posiciones, y optar por la mejor alternativa posible para resolver su conflicto, siempre en el marco de la legalidad vigente.
- Presta un servicio integral que pone a disposición de las partes la aplicación del abanico de posibilidades existentes para la satisfacción del conflicto concreto de forma que, o bien los mediadores de IRVI las conocen y gestionan directamente, o bien, coordinan su oferta y la tramitación por derivación a otras administraciones públicas o entidades que cuenten con los medios necesarios más adecuados en cada caso.
- Facilita el justo equilibrio entre las partes al situarlas en un plano real de igualdad, en cada caso concreto, especialmente en los supuestos en los que existe una mayor desproporción entre las posiciones del acreedor propietario y la familiar en riesgo de desamparo afectada.

- Ofrece un espacio de seguridad y confianza por la intervención mediadora del Instituto público que garantiza a las partes el reconocimiento de sus necesidades y la protección de sus derechos con los recursos disponibles.
- Abarca la doble vertiente extrajudicial e intrajudicial de manera que IRVI interviene para evitar las ejecuciones hipotecarias y desahucios de alquiler de vivienda, con carácter previo y preventivo, así como en los supuestos en los que el procedimiento judicial ya está en curso, a fin de mantener a las familias alojadas en sus viviendas o suspender su lanzamiento hasta encontrar una solución alternativa.
- Presta a las familias afectadas una atención empática para facilitar el afrontamiento de una situación que viven como grave amenaza para la subsistencia familiar y un momento personal muy difícil.

V- Objeto del programa de mediación

- Asesorar a las familias que han perdido su vivienda habitual por ejecución hipotecaria o desahucio de alquiler o se encuentran en riesgo de perderla para evitar su desamparo.
- Promover e intervenir en actividades de formación, divulgación y difusión pública de la mediación en materia de ejecuciones hipotecarias y desahucios de alquiler de vivienda tales como talleres, cursos, jornadas, conferencias, mesas redondas, edición de folletos y afines.
- Promover la mediación como método alternativo al judicial para resolver las controversias mediante su incorporación a los programas de vivienda del Instituto en materia de alquiler e hipoteca, así como tramitar los procedimientos de mediación por incidencias derivadas de los mismos.
- Tramitar los procedimientos de mediación previstos en el Convenio de colaboración entre el Gobierno de La Rioja, a través de la Consejería de Salud y Políticas Sociales e IRVI para la implantación y funcionamiento del servicio de mediación dependiente del Gobierno de La Rioja en el ámbito de la mediación intrajudicial y extrajudicial en materia de vivienda, así como los de cualquier otra colaboración análoga en su finalidad que pudiera instrumentarse con otras administraciones o entidades públicas y privadas.
- Tramitar los procedimientos de intermediación o conciliación previstos en el artículo 42 apartado 3, de la Ley 2/2007, de 1 de marzo, de Vivienda de La Comunidad Autónoma de La Rioja,
- Tramitar los procedimientos de mediación en los supuestos de familias que estén en riesgo de perder o hayan perdido su vivienda habitual por impago o expiración de plazo contractual a fin de aplicar las medidas legales o propuestas por las partes, las subvenciones públicas que les pudieran corresponder, o cualquier otro recurso público o privado para regularizar la situación, evitar el lanzamiento y facilitar su alojamiento alternativo.

VI- Actuaciones de IRVI en el programa de mediación

- Solicitar a las entidades financieras la aplicación del Código de Buenas Prácticas (CBP) regulado por el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, modificado por el Real Decreto-ley 19/2022, de 22 de noviembre, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, que contempla la reestructuración de la deuda hipotecaria, la quita o la dación en pago, así como realizar la tramitación correspondiente para la aplicación de estas medidas, incluso la reclamación ante el servicio de atención al ciudadano y al Banco de España, si fuera el caso, o formular ante el Ministerio competente y la comisión sectorial designada al efecto, consultas técnicas para aclarar la interpretación de la norma.

- Solicitar a las entidades financieras y fondos de inversión el alquiler social de quienes han perdido su vivienda habitual por dación en pago o subasta judicial en ejecución hipotecaria (Real Decreto Ley 27/2012, de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección de deudores hipotecarios, modificado por la Ley 1/2013, de 14 de mayo), así como las renovaciones, modificaciones de las condiciones económicas y prórrogas de los contratos de alquiler y cursar la tramitación correspondiente para la aplicación de estas medidas, o de las que pudieran aprobarse en sustitución de las citadas.
- Facilitar la suspensión de los procedimientos judiciales de ejecuciones hipotecarias y desahucios de alquiler de vivienda habitual de familias vulnerables, así como de los lanzamientos judiciales en los casos que procedan, al amparo de lo previsto en el artículo 441.6 y concordantes de la Ley 1/2000, de Enjuiciamiento Civil, o de la normativa que pudiera aprobarse en el futuro para modificarla, sustituirla o complementarla y ello de forma coordinada con los letrados intervinientes en el procedimiento judicial de su razón.
- Solicitar otras medidas legales que pudieran aprobarse en el marco de la finalidad de este Programa de mediación y cursar la tramitación correspondiente para su aplicación.
- En los supuestos en los que no estén previstas medidas legales o no proceda su aplicación por incumplimiento de algún requisito, la mediación de IRVI se orienta igualmente a facilitar que las partes alcancen una solución satisfactoria a su conflicto con otro tipo de carencias, suspensiones, novaciones, moratorias, fraccionamientos de deudas, planes de pago, dación en pago, venta a terceros con quita total o parcial de deuda, condonación de deudas, etc. al amparo del principio de libre disposición de las partes para adoptar voluntariamente acuerdos en el marco de la legalidad.
- Estudio y derivación, en su caso, al programa de Habita Rioja de alquiler de IRVI para el alojamiento de la familia afectada, una vez comprobado por sus gestores el cumplimiento de los requisitos establecidos al efecto, así como a cualquier otro programa o recurso análogo para atender dicha necesidad de alojamiento.
- Estudio y derivación para solicitar vivienda del Parque Público en Alquiler Social del Gobierno de La Rioja que gestiona IRVI, una vez comprobado el cumplimiento de los requisitos establecidos al efecto, así como tramitar la inscripción como demandante de vivienda, la adjudicación, en su caso, y firma del contrato de alquiler conforme a lo previsto en el Programa de vivienda social de IRVI del Instituto.
- Tramitar las ayudas públicas de vivienda gestionadas por IRVI en favor de las familias afectadas que cumplan los requisitos y puedan ser beneficiarias de las mismas, así como derivarles a las administraciones públicas competentes que concedan otras ayudas a la que puedan acogerse.
- Coordinar actuaciones y colaborar con los servicios sociales municipales o autonómicos competentes cuando proceda para la aplicación de la normativa prevista al caso o resulte necesario para el buen fin de la mediación.
- Asistencia, redacción en su caso y revisión previa a la firma de los acuerdos de mediación a fin de comprobar que se ajustan a lo pactado por las partes y a la legalidad vigente.

VII- Procedimiento de mediación

El proceso de mediación es ágil y flexible, se tramitará atendiendo a las circunstancias específicas de las partes y del caso concreto, permitiendo realizar el número de sesiones que se consideren necesarias.

Las actuaciones de mediación, incluida la sesión constitutiva y las sucesivas que se estimen conveniente, se pueden llevar a cabo de manera presencial y también por medios electrónicos, por videoconferencia u otro medio análogo de transmisión de la voz o la imagen, siempre que quede garantizada la identidad

de los intervinientes y el respeto a los principios de la mediación previstos en Ley 5/2012, de 6 de julio, de mediación en asuntos civiles y mercantiles.

Los acuerdos de mediación podrán formalizarse en documento privado o público, y en todo caso deberán recoger el pacto alcanzado por las partes en sus propios términos y ajustarse al ordenamiento jurídico.

La solicitud de mediación: inicio del procedimiento.

- El interesado deber presentar el formulario de solicitud de mediación dirigido a IRVI debidamente cumplimentado y completo con la documentación que se indica en el mismo.
- En los supuestos en los que un gran tenedor de vivienda solicita la intervención de IRVI al amparo del artículo 42, apartados 3, de la Ley 1/2007, de 2 de marzo, de Vivienda de la Comunidad Autónoma de La Rioja deberá aportar un formulario de solicitud específico con la documentación que se indica en el mismo. Las personas jurídicas tienen obligación de presentar esta solicitud en forma electrónica en la sede electrónica del Gobierno de La Rioja en el enlace <https://web.larioja.org/oficina-electronica/tramite?n=25616>
- Las personas físicas pueden presentar en todo caso la solicitud de mediación de forma presencial en las oficinas del Instituto sitas en Logroño, C/Gral. Urrutia, nº 10-12 bajo, previa petición de cita en informacionirvi@larioja.org.

Estudio de la documentación: Clasificación de la situación y valoración jurídica.

IRVI procederá a estudiar la documentación aportada, clasificar la situación concreta y la normativa a la que puede acogerse.

La clasificación marca el contenido de la mediación y determina las actuaciones del Programa que procede realizar en cada caso para conseguir su finalidad.

Comparecencia: Invitación a participar en el proceso de mediación a la parte que no la ha solicitado.

Una vez realizado el estudio y clasificación, si la solicitud de mediación no ha sido formulada de manera conjunta por ambas partes, IRVI cursará invitación a la persona o entidad con quien el solicitante tiene el conflicto y pretende mediar.

A estos efectos, se entiende como invitación a participar en el proceso de mediación el traslado de la propuesta para resolver el conflicto que le realice IRVI a petición del solicitante del proceso de mediación.

La parte invitada a participar en el proceso de mediación dispone del plazo de 10 días desde la recepción de la invitación para comparecer mediante comunicación escrita presentada en IRVI.

Transcurrido dicho plazo sin presentar esta comunicación se podrá tener por terminado el proceso de mediación con el resultado de intentado sin efecto por incomparecencia de la parte invitada a mediar.

Sustanciación de la mediación: aplicación de medidas legales o voluntarias.

En los supuestos en los que la normativa de protección establece medidas de obligado cumplimiento, la mediación se orientará a su tramitación y aplicación.

Así, la normativa reguladora del CBP resulta de obligado cumplimiento para las entidades financieras voluntariamente adheridas y contempla medidas para la protección de deudores hipotecarios sin recursos, a saber, reestructuración del préstamo, quita de deuda y dación en pago de la vivienda. En estos casos, el Instituto presentará a la entidad la propuesta de la medida del CBP que resulte viable e

interviene en todo el proceso hasta su aprobación y formalización del acuerdo. La intervención mediadora del Instituto se extiende también desde el inicio a los supuestos en los que los interesados no cumplen los requisitos para la aplicación del CBP. Desde IRVI se propone igualmente al banco la aplicación potestativa del CBP, opción prevista en la norma, u otras soluciones alternativas al margen del CBP que permitan a las familias conservar su vivienda.

En los supuestos en los que la normativa no estable medidas vinculantes, el proceso de mediación se inicia con la valoración de las propuestas que las partes estén dispuestas a asumir, dentro de sus posibilidades y en el marco de la legalidad vigente, empezando por plantear la que atiende de forma preferente las necesidades de la familia afectada. La intervención mediadora de IRVI orienta y asesora a la familia sobre las opciones ofrecidas y los recursos de apoyo disponibles que mejor puedan facilitar el acuerdo en cada caso. A tal fin, IRVI coordinará actuaciones con otras entidades públicas o privadas, así como con los servicios sociales municipales o autonómicos, si fuera necesario, para tramitar ayudas públicas que permitan afrontar el pago total o parcial de la deuda o la emisión de informes de vulnerabilidad que puedan facilitar la adopción de medidas de protección.

En los supuestos en los que no ha sido posible mantener la propiedad de la vivienda o la vigencia del contrato de arrendamiento y la normativa contemple la suspensión del lanzamiento, IRVI orientará a la familia afectada, en coordinación con los abogados directores de la defensa en el correspondiente procedimiento judicial, para solicitar la suspensión del lanzamiento y su intervención mediadora se centra en valorar los recursos disponibles para intentar el alojamiento alternativo de la familia en el plazo de suspensión.

Para facilitar el alojamiento en estos casos y evitar el desamparo, el mediador solicita a la entidad financiera formalizar un contrato de alquiler social en la misma vivienda adjudicada o en otra adecuada que pudiera poner a disposición.

En los supuestos en los que la entidad financiera no disponga de vivienda para el alojamiento de la familia, rechace de forma legítima la solicitud, la mediación se sustancie con un fondo de inversión o estemos ante un supuesto de desahucio de alquiler, IRVI valorará la derivación de la familia a los programas de alquiler de IRVI. En el supuesto de que la familia cumpla los requisitos del Programa de Bolsa de alquiler, se procederá a formalizar la correspondiente solicitud y a tramitar el contrato de alquiler con arreglo al mismo. En los supuestos en los que la familia no cumpla para formalizar contrato de alquiler en dicho Programa, la familia podrá inscribirse como demandante en el Registro de solicitantes de vivienda del Parque público de vivienda social en alquiler del Gobierno de La Rioja.

Las mediaciones que finalicen en un contrato de alquiler conllevarán la derivación oportuna a la administración competente para obtener ayudas al alquiler que sean procedentes o su tramitación directa por IRVI en los casos en los que tenga atribuida su gestión.

Terminación del procedimiento de mediación. Acta de mediación

Una vez terminado el procedimiento de mediación, IRVI emitirá el acta de mediación para informar de su finalización en la que se indicará la identidad de las partes, el objeto de la controversia y el resultado. IRVI dará traslado de este documento a las partes.

El procedimiento de mediación podrá finalizar de las siguientes maneras:

- Sin efecto: Se entenderá que la mediación se ha intentado sin efecto en los casos de incomparecencia de la parte invitada a participar.
- Con avenencia: Se entenderá que la mediación ha terminado con avenencia en los casos en los que las partes lleguen a un acuerdo.

Sin avenencia: Se entenderá que la mediación ha terminado sin avenencia en los casos en los que las partes no lleguen a un acuerdo.



El presente programa entrará en vigor desde el día siguiente a la aprobación por el Consejo de Administración de IRVI, es decir, el 27 de marzo de 2025, que tiene su firma por el Sr. Gerente de IRVI, quedando sin efecto, en consecuencia, la anterior versión aprobada en sesión de 18 de julio de 2024.

IRVI
INSTITUTO DE LA VIVIENDA
DE LA RIOJA, S.A.
Fdo. Francisco Javier Caldato Quirós
Telf. 941 227900 - Fax, 941 223133
26006 LOGROÑO