

**TURNO DE OFICIO**

---

**CATÁLOGO DE BUENAS PRÁCTICAS**  
**DE ACTUACIÓN EN LOS**  
**PROCEDIMIENTOS DE EJECUCIÓN**  
**HIPOTECARIA**

TURNO DE OFICIO



ILUSTRE  
COLEGIO DE ABOGADOS  
DE MADRID

## **I.- JUSTIFICACIÓN**

La situación excepcional que ha provocado la crisis económica que estalló en el año 2008, se ha traducido en un drama social concretado en el hecho de haberse derivado, al menos en parte, de la especulación con bienes de primera necesidad como es la vivienda habitual. El resultado ha sido la incapacidad de muchos deudores hipotecarios de hacer frente a la devolución de las cuotas de esos préstamos y la reacción de las entidades prestamistas acudiendo al procedimiento ejecutivo hipotecario que finaliza de forma fulminante con la pérdida de la vivienda por parte del deudor que, además, en la mayor parte de los casos, no salda por completo su deuda y viene a convertirse en un “muerto civil” en virtud del principio de responsabilidad patrimonial universal. La dimensión alcanzada por la situación ha generado que, en un intento de proteger a estos deudores hipotecarios, se haya legislado a base de decretos- leyes que adoptaban medidas de urgencia dirigidas a paliar el drama que viven muchas familias.

Por regla general, la situación económica de estos deudores hipotecarios les convierte en beneficiarios del derecho de asistencia jurídica gratuita, por lo que son los abogados del Turno de Oficio quienes, en la mayor parte de los casos, asumen su defensa en los procedimientos judiciales. Las especiales condiciones y los determinantes que concurren en este Turno de Oficio específico aconsejan la formulación de un catálogo de buenas prácticas para estos profesionales - a título de recordatorio de las obligaciones asumidas por los letrados y de recomendaciones de actuación - que se recoge a continuación. Debe recordarse que los profesionales inscritos en los servicios de asistencia jurídica gratuita desarrollarán sus funciones con la libertad e independencia que les son propias, conforme a las leyes y a las

normas éticas y deontológicas que rigen la profesión, así como de conformidad con los protocolos de actuación que se aprueben en cada materia, que tendrán carácter orientativo para el Letrado.

## **II.- CATÁLOGO DE BUENAS PRÁCTICAS**

1.- El abogado habrá de llevar a cabo su actuación en el procedimiento hipotecario con todos los incidentes y piezas que de él puedan derivarse. La necesidad de proteger a las personas que se encuentran en una situación de especial vulnerabilidad, como ocurre con los deudores hipotecarios, determina que no se admitan a trámite, en la instancia, los incidentes de la insostenibilidad de la pretensión respecto de los demandados en estos procedimientos, tal y como se dispone en el acuerdo de 27 de diciembre de 2013 de la Comisión de Asistencia Jurídica Gratuita de la Comunidad de Madrid.

2.- Una vez comunicada la designación para la defensa de los intereses del deudor hipotecario, el abogado, de forma inmediata, contactará con su cliente a fin de recabar la documentación necesaria para evaluar la situación. La falta de respuesta por parte del justiciable le obligará a hacer uso de los mecanismos previstos en los artículos 32 y siguientes de la Ley 1/1996 de Asistencia Jurídica Gratuita a fin de solicitar que sea requerido a través de la Comisión de Asistencia Jurídica Gratuita para que le facilite la documentación que permita el ejercicio de la defensa de los intereses que le fueron encomendados.

3.- Recibida la documentación se deberá comprobar en el Juzgado la situación concreta en la que se encuentra el procedimiento judicial y valorar las posibilidades de actuación (tanto judiciales como extrajudiciales) para poder explicar al cliente, en su caso, las distintas alternativas.

4.- Con toda esa información, se debe concertar una cita con el cliente a la mayor brevedad posible con la finalidad de conocer su concreta situación personal y familiar y determinar cuál debe ser la estrategia más adecuada para la defensa de sus intereses.

5.- Se expondrán al cliente, con un lenguaje sencillo, todas las posibilidades existentes en su caso concreto y las consecuencias del procedimiento en curso, incluyendo, en su caso, la posibilidad de acogerse al Código de Buenas Prácticas Bancarias en el supuesto de encontrarse en las circunstancias que lo permitan según el Real Decreto-Ley 6/2012, de 9 de marzo, de Medidas Urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos (y siempre que la entidad ejecutante esté adherida a dicho Código).

6.- El letrado se podrá coordinar con las asociaciones que se ocupan de la defensa de los deudores hipotecarios en orden a mejorar en lo posible la situación de su cliente, sin que ello suponga renuncia alguna a la libertad e independencia de criterio que le asiste en el ejercicio de sus funciones.

7.- Una vez iniciada la actuación procesal del letrado en el procedimiento judicial en curso, éste deberá mantener informado al cliente de la evolución del mismo y comunicarle aquellas resoluciones trascendentales que se dicten, con aclaración de su contenido e indicación de los recursos que procedan contra ellas. Para un correcto ejercicio de esta labor, es aconsejable que los letrados contacten personalmente con sus clientes, a fin de informales del alcance de las mismas y sus consecuencias, facilitándoles incluso copia de los escritos dirigidos al juzgado para que puedan conocer el contenido de la labor que se desarrolla en la defensa de sus intereses. Salvo que le conste por escrito la conformidad del cliente con lo acordado en estas resoluciones, el letrado está obligado a agotar la vía de recursos procedentes

en derecho frente a aquellas que puedan resultar perjudiciales a sus intereses.

**8.-** El letrado debe actuar en todo momento con diligencia, competencia y lealtad al cliente.

**9.-** A pesar de corresponder al profesional designado la facultad de decidir, la forma y frecuencia en que deban de producirse las sucesivas comunicaciones con el cliente, deben de tenerse en cuenta las especiales circunstancias que concurren en estos casos y flexibilizar la atención frente a las demandas de información que se puedan plantear por parte del mismo, en cualquier fase del procedimiento.

**10.-** El letrado informará asimismo al cliente de las posibles acciones judiciales que, en su caso, pueda emprender a través del procedimiento declarativo que corresponda en relación con el contrato de préstamo hipotecario y cuya discusión no hubiera sido posible en el procedimiento de ejecución hipotecaria dada su especial naturaleza, orientándole al mismo tiempo sobre la posibilidad de solicitar nuevamente el beneficio de justicia gratuita para el ejercicio de estas acciones.

En Madrid, a 2 de enero de 2017.

**Ilustre Colegio de Abogados de Madrid.**

**C/ Serrano 9/11**

**Tlf: 91.788.93.80.**