

ATENCIÓN SOCIAL EN MATERIA DE DESAHUCIOS DESDE LAS CORPORACIONES LOCALES

SEMINARIO II: APLICACIÓN PRÁCTICA

Alexánder Carrillo Muñoz

MEDIACIÓN CON ENTIDADES BANCARIAS.MEDIDAS CONTEMPLADAS EN EL CÓDIGO DE BUENAS

PRÁCTICAS.....	4
MEDIACIÓN CON ENTIDADES BANCARIAS	5
Concepto de mediación	5
Fases de la mediación hipotecaria	5
MEDIDAS CONTEMPLADAS EN EL CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS.....	7
Los deudores:	8
Medidas.....	8
Medidas previas a la ejecución hipotecaria reestructuración de deudas hipotecarias.....	8
Medidas complementarias: Quita sobre el capital pendiente	9
Medidas sustitutivas de la ejecución hipotecaria: dación en pago de la vivienda habitual.	10
POSIBLES CONSECUENCIAS DERIVADAS DE UN POSIBLE IMPAGO. ASESORAMIENTO	12
¿QUÉ CONSECUENCIAS TIENE EL IMPAGO DE DE LA CUOTA HIPOTECARIA?	13
EXIGENCIA DE LOS INTERESES DE DEMORA.....	13
Concepto de interés de demora.....	13
Qué debemos tener en cuenta	13
Interés de demora para personas que se acojan al Código de Buenas Prácticas.....	14
CONSECUENCIAS DEL VENCIMIENTO ANTICIPADO DEL PRÉSTAMO.....	14
Consideraciones previas.....	14
Consecuencias del vencimiento anticipado	15
CONSEJOS EN LA FASE DE IMPAGO SIN DEMANDA DE LA ENTIDAD.....	15
CONSEJOS EN LA FASE DE PROCEDIMIENTO JUDICIAL O EXTRAJUDICIAL DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA.....	16
Consideraciones previas.....	16
Petición de asistencia judicial gratuita	16
Continuar con la negociación.....	18
Recepción de comunicaciones judiciales	18
Alegación de cláusulas abusivas	18
CONSEJOS EN LA FASE DE SUBASTA HIPOTECARIA.....	19
PETICIÓN DE SUSPENSIÓN DEL LANZAMIENTO	19

APOYO A LAS PERSONAS PARA PALIAR LOS EFECTOS DE LOS DESHUCIOS. INTERMEDIACIÓN CON LAS ENTIDADES BANCARIAS PARA OBTENER VIVIENDAS SOCIALES PARA SU ALQUILER EN CASO DE DESAHUCIO EJECUTADO.....	21
PETICIÓN DE LA SUSPENSIÓN DEL LANZAMIENTO	22
Supuestos de especial vulnerabilidad	22
Circunstancias económicas.....	22
Procedimiento para su solicitud.....	23
FONDO SOCIAL DE VIVIENDA.....	25
Condiciones de acceso al Fondo Social de Vivienda	25
Condiciones del arrendamiento	26
Solicitudes.....	27
Adhesión al Convenio por los Ayuntamientos	27
CONVENIO ALQUILER SOLIDARIO ENTRE LA JUNTA DE COMUNIDADES DE CASTILLA-LA MANCHA CON LA CAIXA.....	27
TÉCNICAS DE MEDIACIÓN. HABILIDADES PARA LA NEGOCIACIÓN Y LA RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS.	29
MÉTODOS DE RESOLUCIÓN DE CONFLICTO.....	30
CONCEPTO DE LA MEDIACIÓN. REGULACIÓN LEGAL.....	30
HABILIDADES ACONSEJABLES EN LOS MEDIADORES.....	30
CARACTERÍSTICAS DE LA MEDIACIÓN. INFORMACIÓN AL USUARIO.....	31
INICIO DEL PROCESO DE MEDIACIÓN.....	31
Conflictos susceptibles de mediación	31
Invitación a la participación de todas las partes.....	32
PRIMER ENCUENTRO: SESIÓN CONSTITUTIVA.....	32
Acta de la sesión.....	32
Acuerdo de confidencialidad.....	33
SESIONES DE MEDIACIÓN.....	33
FINALIZACIÓN DEL PROCESO: EL ACUERDO DE MEDIACIÓN	34
EL ARBITRAJE COMO SOLUCIÓN PARA RESOLVER CONFLICTOS POR IMPAGO SIN LLEGAR A LOS TRIBUNALES. INFORMACIÓN Y RECURSOS.	36
CONCEPTO Y REGULACIÓN DEL ARBITRAJE	37
Diferencias entre mediación y arbitraje	37
Características del arbitraje	37

Ventajas del arbitraje	38
Diferencia entre arbitraje en derecho y arbitraje en equidad.....	38
ACTUACIONES ARBITRALES.....	39
Inicio del arbitraje	39
Presentación de alegaciones.....	39
TERMINACIÓN DE LA ACTUACIÓN ARBITRAL: EL LAUDO ARBITRAL	40
El laudo arbitral	40
Corrección, aclaración, complemento y extralimitación del laudo	41
Anulación del laudo arbitral.....	41
ESPECIALIDAD DEL ARBITRAJE EN CONSUMO	42
RECURSOS DE ARBITRAJE EN CONSUMO	42
AYUDAS Y SUBVENCIONES A LOS PROPIETARIOS DE VIVIENDAS EN ALQUILER.TRATAMIENTO FISCAL DE LAS	
RENTAS.....	43
AYUDAS Y SUBVENCIONES A LOS PROPIETARIOS DE VIVIENDAS EN ALQUILER	44
Programa de fomento de la rehabilitación edificatoria.	44
Programa de apoyo a la implantación del Informe de evaluación de los edificios	46
Programa para el fomento de ciudades sostenibles y competitivas.....	46
AYUDAS A LOS ARRENDATARIOS	47
Orden de 30 abril de 2003 la Consejería de Fomento, por la que se establecen y convocan ayudas al arrendamiento de viviendas.	48
TRATAMIENTO FISCAL DE LAS RENTAS.....	51
El IVA	51
El IRPF	51
Deducción en el IRPF para los arrendatarios.....	54
Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.	56
Tasas y tributos.....	56

*MEDIACIÓN CON ENTIDADES
BANCARIAS.MEDIDAS CONTEMPLADAS EN
EL CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS.*

Mediación con entidades bancarias

Concepto de mediación

La mediación puede ser entendida como cualquier medio de solución de controversias, cualquiera que sea su denominación, en que dos o más partes intentan voluntariamente alcanzar por sí mismas un acuerdo con la intervención de un mediador.

Sin embargo, y pese a la definición señalada podemos señalar nuestras dudas a la hora de señalar la mediación hipotecaria como mediación propiamente dicha por cuanto aunque se utilizan técnicas mediadoras, existe una persona que gestiona el diálogo entre las partes y que no tiene facultad resolutoria alguna, esta la mediación hipotecaria sería más bien una intermediación por cuanto existen una serie de elementos diferenciadores que no permite considerarla como una mediación en sentido estricto.

- **Elementos diferenciadores :**
 - El intermediador se presenta en **auxilio del deudor hipotecario**, vela por el interés de éste y permite reducir el desequilibrio existente entre él y la entidad financiera
 - La forma de **comunicación** con la entidad puede ser telefónica, por medio de escritos o de forma directa, sin necesidad de que esté presente la persona titular de la vivienda.
 - El intermediador **asesora al deudor** y propone soluciones a las partes.

Fases de la mediación hipotecaria

Primera fase

Reunión del deudor hipotecario con el/la responsable de la mediación. En ésta primera toma de contacto:

- Se estudia la realidad económico-financiera del deudor.
- Se exige al deudor la presentación de toda la documentación posible para facilitar dicho estudio.
- Considerar lo sucedido en casos similares en dicha entidad bancaria, de conocerse.
- Se visualizan las distintas opciones, especialmente la posibilidad de acogerse al Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos.
 - a) Si se encontrara dentro del campo de aplicación del Código de Buenas Prácticas:

- Elaboración de la solicitud y obtención de la documentación necesaria para acreditar la posibilidad de acogerse a las citadas medidas, remitiéndolo a la entidad bancaria.
 - Estudio conjunto entre el deudor y el mediador de las medidas del Código de Buenas Prácticas para elaborar un plan de reestructuración.
- b) Si el deudor no cumple las condiciones de acceso al Código de Buenas Prácticas:
- El artículo 5.8 del Real Decreto-Ley 6/2012 establece que las entidades adheridas podrán con carácter puramente potestativo aplicar las previsiones del Código de Buenas Prácticas a deudores distintos de los que se tienen como beneficiarios de dicho Código y podrán, en todo caso, en la aplicación del Código, mejorar las previsiones contenidas en el mismo.
 - Se estudiará por tanto la aplicabilidad de los mismos supuestos que para los deudores que se pueden acoger al Código de Buenas Prácticas.

Segunda fase

Reunión del mediador con el responsable de la entidad bancaria, y presentación de las propuestas de haberla preparado o solicitar que la entidad bancaria presente una propia.

En el caso de que el deudor esté dentro del campo de aplicación del Código de Buenas Prácticas la Entidad deberá proceder al estudio y aceptación de la propuesta del deudor o notificar su negativa de manera motivada en el plazo de un mes.

Por otra parte, si la reunión a nivel de Sucursal Bancaria la reunión no prospera puede probarse la elevación de la propuesta a niveles superiores jerárquicamente.

Tercera fase

Es la fase en la que tenemos la contestación de la entidad bancaria:

Si el mediador o el deudor no hubiese presentado propuesta propia se renegociaría sobre la base de la propuesta de la entidad bancaria, de haberla. Hay que recordar que según el Código de Buenas Prácticas, las medidas recogidas en el mismo son susceptible de mejora.

Si se hubiese presentado propuesta propia y ésta es aceptada, proceder a elevar dicho acuerdo a escritura pública.

Al igual que en la segunda fase, si la reunión a nivel de Sucursal Bancaria la reunión no prospera puede probarse la elevación de la propuesta a niveles superiores jerárquicamente.

En el supuesto de que aun cumpliendo las condiciones no se llega a acuerdo con la entidad bancaria: considerar la formulación ante el Banco de España reclamación derivada del presunto incumplimiento (http://www.bde.es/bde/es/secciones/servicios/Particulares_y_e/Servicio_de_Recl/).

Medidas contempladas en el Código de Buenas Prácticas

Es de adhesión voluntaria por parte de las entidades de crédito o de cualquier otra entidad que, de manera profesional, realice la actividad de concesión de préstamos o créditos hipotecarios.

La relación de entidades adheridas está publicada:

<http://www.tesoro.es/sp/CodigoBuenasPracticas.asp>

Se extiende a las hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos concedidos para la compraventa de viviendas cuyo precio de adquisición no hubiese excedido de los siguientes valores en función de:

1. Últimas cifras de población resultantes de la revisión del Padrón Municipal
2. Personas a cargo (los descendientes y ascendientes y los vinculados por una relación de tutela, guarda o acogimiento familiar que habiten en la misma vivienda y que dependan económicamente del deudor por percibir rentas inferiores al salario mínimo interprofesional)

Habitantes	Vivienda de 1-2 personas	Precio adicional por cada persona a cargo. Tres máximo
hasta 100.000	120.000 euros.	30.000 euros
Entre 100.001 y 500.000	150.000 euros	37.500 euros
Entre 500.001 y 1.000.000	180.000 euros	45.000 euros
Más de 1.000.000	200.000 euros	50.000 euros

Estos valores no serán aplicables para el acceso a la dación en pago.

Los deudores:

1. Deben encontrarse en el umbral de exclusión
2. Tienen la fecha límite del anuncio de la subasta para solicitar las medidas (con excepción de la quita).

Medidas

- a) Medidas previas a la ejecución hipotecaria reestructuración de deudas hipotecarias.
- b) Medidas complementarias: Quita en el capital pendiente de amortización.
- c) Medidas sustitutivas de la ejecución hipotecaria: dación en pago de la vivienda habitual.

Medidas previas a la ejecución hipotecaria reestructuración de deudas hipotecarias.

1. Los deudores solicitan a la entidad acreedora la reestructuración de su deuda hipotecaria al objeto de alcanzar la viabilidad a medio y largo plazo de la misma. Junto a la solicitud de reestructuración, acompañarán la documentación señalada para acreditar la situación en el umbral de exclusión.
2. En el plazo de un mes la entidad deberá notificar y ofrecer al deudor un plan de reestructuración en el que se concreten la ejecución y las consecuencias financieras para el deudor de la aplicación conjunta de las medidas a adoptar.
3. El deudor podrá presentar en todo momento a la entidad una propuesta de plan de reestructuración, que deberá ser analizada por la entidad, quien, en caso de rechazo, deberá comunicar al deudor los motivos en que se fundamente.
4. Medidas:
 - a. Carencia en la amortización de capital de cinco años. El capital correspondiente a las cuotas de ese periodo podrá o bien pasarse a una cuota final al término del préstamo o bien prorratearse en las cuotas restantes, o realizarse una combinación de ambos sistemas.
 - b. Ampliación del plazo de amortización hasta un total de 40 años a contar desde la concesión del préstamo.

- c. Reducción del tipo de interés aplicable a Euribor + 0,25 por cien durante el plazo de carencia.
5. Adicionalmente, las entidades podrán reunificar el conjunto de las deudas contraídas por el deudor.
 6. No conllevará costes por compensación la amortización anticipada del crédito o préstamo hipotecario solicitada durante los diez años posteriores a la aprobación del plan de reestructuración.
 7. En el plan de reestructuración la entidad advertirá, en su caso, del carácter inviable del plan (cuota hipotecaria mensual superior al 50 por cien de los ingresos que perciban conjuntamente todos los miembros de la unidad familiar) o que, de resultar dicho plan inviable, se podrán solicitar las medidas complementarias previstas en el siguiente apartado.

Medidas complementarias: Quita sobre el capital pendiente

1. El plan de reestructuración debe ser inviable.
2. La solicitud de la quita será aceptada o rechazada en el plazo de un mes a contar desde la acreditación de la inviabilidad del plan de reestructuración.
3. Métodos de cálculo de la quita:
 - a. Reducción en un 25 por cien.
 - b. Reducción equivalente a la diferencia entre capital amortizado y el que guarde con el total del capital prestado la misma proporción que el número de cuotas satisfechas por el deudor sobre el total de las debidas.
 - c. Reducción equivalente a la mitad de la diferencia existente entre el valor actual de la vivienda y el valor que resulte de sustraer al valor inicial de tasación dos veces la diferencia con el préstamo concedido, siempre que el primero resulte inferior al segundo.
4. La entidad debe notificar, en todo caso, los resultados obtenidos al deudor, con independencia de que la primera decida o no conceder dicha quita
5. Esta medida también podrá ser solicitada por aquellos deudores:
 - a. Que se encuentren en un procedimiento de ejecución hipotecaria en el que ya se haya producido el anuncio de la subasta.
 - b. Que, estando incluidos en el umbral de exclusión no han podido optar a la dación en pago por presentar la vivienda cargas posteriores a la hipoteca.

Medidas sustitutivas de la ejecución hipotecaria: dación en pago de la vivienda habitual.

1. Plazo de doce meses desde la solicitud de la reestructuración para su petición.
2. Los deudores estando incluidos en el umbral de exclusión, para los que la reestructuración y las medidas complementarias, en su caso, no resulten viables
3. La entidad estará obligada a aceptar la entrega del bien hipotecado por parte del deudor, a la propia entidad o tercero que ésta designe, quedando definitivamente cancelada la deuda.
4. La dación en pago supondrá la cancelación total de la deuda garantizada con hipoteca y de las responsabilidades personales del deudor y de terceros frente a la entidad por razón de la misma deuda.
5. Las entidades podrán pactar con los deudores la cesión de una parte de la plusvalía generada por la enajenación de la vivienda, en contraprestación por la colaboración que éste pueda prestar en dicha transmisión.
6. Esta medida no será aplicable:
 - a. En los supuestos que se encuentren en procedimiento de ejecución en los que ya se haya anunciado la subasta.
 - b. En los que la vivienda esté gravada con cargas posteriores.
 - c. Supuestos en que el precio de adquisición de vivienda exceda los siguientes valores:

Habitantes de la población	Precio máximo compra vivienda
hasta 100.000	120.000 euros.
Entre 100.001 y 500.000	150.000 euros
Entre 500.001 y 1.000.000	180.000 euros
Más de 1.000.000	200.000 euros

7. El deudor, si así lo solicitara en el momento de pedir la dación en pago, podrá permanecer durante un plazo de dos años en la vivienda en concepto de arrendatario.

Los contratos de arrendamiento suscritos se rigen por la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos con las siguientes especialidades:

- a. La duración de estos contratos de arrendamiento será de dos años, sin derecho a prórroga, salvo acuerdo escrito de las partes.
- b. La renta durante el período de dos años renta anual del 3 por cien del importe total de la deuda en el momento de la dación. Durante dicho plazo el impago de la renta devengará un interés de demora del 10 por cien.
- c. Durante las prórrogas que pudieran haberse pactado, la renta habrá de quedar determinada conforme a criterios de mercado.
- d. A los seis meses de producido el impago de la renta sin que éste se haya regularizado en su integridad, el arrendador podrá iniciar el desahucio del arrendatario.
- e. Transcurrido el plazo de dos años de duración del contrato, si el arrendatario no desalojara la vivienda, el arrendador podrá iniciar el procedimiento de desahucio. En el mismo, se reclamará como renta impagada la renta de mercado correspondiente.

*POSIBLES CONSECUENCIAS DERIVADAS
DE UN POSIBLE IMPAGO. ASESORAMIENTO*

¿Qué consecuencias tiene el impago de de la cuota hipotecaria?

El impago de la cuota hipotecaria puede conllevar una serie de consecuencias que vamos a intentar tratar en la presente sesión.

- a) La entidad bancaria o crediticia podrá comenzar a exigir los intereses de demora.
- b) La entidad podrá comenzar a cobrar una comisión por reclamación de cuotas impagadas.
- c) En el supuesto de impago de tres cuotas la entidad podrá en determinados supuestos dar por vencido de manera anticipada el préstamo.
- d) Comenzará la reclamación judicial o extrajudicialmente al prestatario el importe del capital no amortizado del préstamo y los intereses ordinarios y de demora devengados hasta dicha fecha.
- e) Se procederá a inscripción del deudor en los registros de morosidad.
- f) Se comunicará el impago a la Central de Información de Riesgos del Banco de España.

Dado lo anterior, podemos diferenciar tres fases dentro del impago de la cuota hipotecaria según las consecuencias que para el deudor haya ido teniendo dicho impago:

1. Fase de impago sin demanda por parte de la entidad.
2. Fase de procedimiento judicial o extrajudicial de ejecución hipotecaria.
3. Fase de subasta hipotecaria.
4. Lanzamiento.

Exigencia de los intereses de demora

Concepto de interés de demora

Tipo de interés que se aplica a una cuantía que se debe cuando la parte deudora se retrasa en el pago más allá de lo convenido.

Qué debemos tener en cuenta

En primer lugar nuestro interés de demora estará fijado dentro del clausulado del contrato hipotecario.

Por otra parte hay que tener en cuenta que debido a la Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 14 de marzo de 2013, dictada en el asunto por el que se resuelve la cuestión prejudicial planteada por el Juzgado de lo Mercantil n.º 3 de Barcelona respecto a la interpretación de la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993 (que entendía como abusivas, entre otras, las cláusulas

referentes a los intereses de demora del contrato hipotecario objeto del procedimiento) y a la aparición de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social se ha procedido a disminuir dichos intereses.

Los intereses de demora según la Ley 1/2013, de 14 de mayo en el caso de préstamos o créditos siempre y cuando hayan sido concedidos para la adquisición de vivienda habitual, garantizados con hipotecas constituidas sobre la misma vivienda, no podrán ser superiores a tres veces el interés legal del dinero y sólo podrán devengarse sobre el principal pendiente de pago.

Interés de demora para personas que se acojan al Código de Buenas Prácticas

Para las personas que se puedan acoger al Código de Buenas Prácticas establecido por el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, tienen moderados los intereses

Se modera los intereses moratorios aplicables:

1. Sólo a contratos de crédito o préstamo garantizados con hipoteca inmobiliaria
2. El deudor se debe encontrar situado en el umbral de exclusión recogido en el citado Real Decreto-ley.

El interés moratorio aplicable desde el momento en que el deudor solicite a la entidad la aplicación de cualquiera de las medidas del código de buenas prácticas y acredite ante la entidad que se encuentra en dicha circunstancia, será, como máximo:

El interés moratorio será como máximo, el resultante de sumar a los intereses remuneratorios pactados en el préstamo un 2 por cien sobre el capital pendiente del préstamo.

Consecuencias del vencimiento anticipado del préstamo

Consideraciones previas

La primera consideración que hay que tener en cuenta es que para que sea exigible el vencimiento anticipado del préstamo por impago de cuotas, esto deber haberse hecho constar por el Notario en la escritura de constitución.

En segundo lugar, la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social eleva la exigencia a tres meses de impago para poder exigir el vencimiento anticipado del préstamo (anteriormente era de un mes).

Consecuencias del vencimiento anticipado

1. El acreedor podrá reclamarse la totalidad de lo adeudado por capital y por intereses
2. Comenzará el procedimiento de ejecución judicial o extrajudicial de la hipoteca.
3. El acreedor podrá solicitar que, sin perjuicio de que la ejecución se despache por la totalidad de la deuda, se comunique al deudor que, hasta el día señalado para la celebración de la subasta, podrá liberar el bien mediante la consignación de la cantidad exacta que por principal e intereses estuviere vencida en la fecha de presentación de la demanda, incrementada, en su caso, con los vencimientos del préstamo y los intereses de demora que se vayan produciendo a lo largo del procedimiento y resulten impagados en todo o en parte.
4. En el caso de vivienda habitual el deudor podrá, aun sin el consentimiento del acreedor, liberar el bien mediante la consignación de las cantidades expresadas en el párrafo anterior.
5. Liberado un bien por primera vez, podrá liberarse en segunda o ulteriores ocasiones siempre que, al menos, medien tres años entre la fecha de la liberación y la del requerimiento de pago judicial o extrajudicial efectuada por el acreedor.

Consejos en la fase de impago sin demanda de la entidad.

1. Se ha de proceder a negociar con el banco desde el primer momento, incluso previamente al impago, solicitando alguna de las siguientes medidas:
 - a) Reestructuración de la hipoteca.
 - b) Petición de dación en pago con alquiler de la vivienda.
2. Hay que intentar obtener ayuda especializada para la mediación por los servicios públicos o asociaciones. Será imprescindible para el análisis de los documentos hipotecarios, que en la mayoría de los casos serán entendibles por personas especializadas, y para la elaboración de las propuestas a las entidades
3. Es fundamental no proceder a llegar a ningún acuerdo ni firmar ningún documento sin asesoramiento profesional
4. Estudiar la aplicabilidad de las medidas de aplicación del Código de Buenas prácticas.

Consejos en la fase de procedimiento judicial o extrajudicial de ejecución hipotecaria.

Consideraciones previas

Tal y como hemos visto previamente en caso de impago de más de tres cuotas faculta a las entidades a exigir el vencimiento anticipado de la hipoteca, y ante el impago de la cuantía que resulte de dicho vencimiento anticipado, iniciar la reclamación judicial o extrajudicial.

En la reclamación judicial se recibirá una notificación del escrito de la demanda, al cual se adjunta una fotocopia del contrato de la hipoteca y de los datos que documentan la cantidad reclamada: la deuda total objeto de la demanda, de acuerdo con la suma del préstamo pendiente de devolución, las cuotas vencidas no pagadas, los intereses generados por dichas cuotas, las comisiones por impago pactadas en el contrato y las costas previstas.

En la notificación, junto con la deuda pendiente, se informará que se tiene 10 días hábiles para realizar el pago. En caso contrario, la entidad financiera continuará con la reclamación de la deuda e instará al juzgado para que determine la fecha para la convocatoria de subasta.

En el presupuesto de ejecución extrajudicial hay que tener en cuenta que este tipo de ejecución tiene que constar fehacientemente en la escritura pública de hipoteca.

Petición de asistencia judicial gratuita

Es el trámite por medio del cual se reconoce, a quienes acrediten carecer de recursos económicos suficientes, una serie de prestaciones consistentes principalmente en la dispensa del pago de honorarios de Abogado y Procurador, de los gastos derivados de peritaciones, fianzas, tasas judiciales, etc.

El derecho a la asistencia jurídica gratuita comprende, en líneas generales, las siguientes prestaciones:

- a) Asesoramiento y orientación gratuitos con carácter previo al inicio del proceso.
- b) Asistencia de Abogado al detenido o preso.
- c) Defensa y representación gratuitas por Abogado y Procurador en el procedimiento judicial.
- d) Inserción gratuita de anuncios o edictos, en el curso del proceso, que preceptivamente deban publicarse en periódicos oficiales.
- e) Exención de tasas judiciales, así como del pago de depósitos para la interposición de recursos.
- f) Asistencia pericial gratuita en los términos establecidos en la ley.
- g) Obtención gratuita de copias, testimonios, instrumentos y actas notariales.

- h) Reducción del 80% de los derechos arancelarios que correspondan por determinadas actuaciones notariales.
- i) Reducción del 80% de los derechos arancelarios que correspondan por determinadas actuaciones de los registros de la propiedad y mercantil.

Pueden solicitarlo los ciudadanos españoles, los nacionales de los demás Estados miembros de la Unión Europea y los extranjeros que residan en España, cuando acrediten insuficiencia de recursos para litigar, que, estando inmersos en cualquier tipo de procedimiento judicial o pretendiendo iniciarlo, carezcan de patrimonio suficiente para litigar.

Se reconocerá el derecho de asistencia jurídica gratuita a aquellas personas físicas que careciendo de patrimonio suficiente cuenten con unos recursos e ingresos económicos brutos, computados anualmente por todos los conceptos y por unidad familiar, que no superen los siguientes umbrales:

- a) Dos veces el indicador público de renta de efectos múltiples vigente en el momento de efectuar la solicitud cuando se trate de personas no integradas en ninguna unidad familiar. (En 2013 12.780,26 €)
- b) Dos veces y media el indicador público de renta de efectos múltiples vigente en el momento de efectuar la solicitud cuando se trate de personas integradas en algunas de las modalidades de unidad familiar con menos de cuatro miembros. (En 2013 15.975,33 €)
- c) El triple de dicho indicador cuando se trate de unidades familiares integradas por cuatro o más miembros. (En 2013 19.170,39 €)

Las solicitudes de asistencia jurídica gratuita, junto con la correspondiente documentación, se presentarán ante los servicios de orientación jurídica del Colegio de Abogados del lugar en que se halle el Juzgado o Tribunal que haya de conocer del proceso principal, o ante el Juzgado del domicilio del solicitante si el proceso no se hubiera iniciado.

El Consejo General de la Abogacía Española tiene un portal web, www.justiciagratis.es, donde es posible cumplimentar el formulario de solicitud de justicia gratuita o comprobar si se cumplen los requisitos económicos exigidos para beneficiarse del derecho a la asistencia jurídica gratuita, entre otras funcionalidades, si bien siempre es necesario presentar la documentación y la solicitud presencialmente

Se deberá solicitar el reconocimiento del derecho de asistencia jurídica gratuita dentro de los tres días siguientes al de la notificación de la demanda.

La solicitud de acogimiento al derecho a justicia gratuita suspende el procedimiento.

Si la solicitud se realizara en un momento posterior, la falta de designación de abogado y procurador por los colegios profesionales no suspenderá la celebración del juicio.

Continuar con la negociación

La negociación debe continuar a lo largo de todo el procedimiento. Es un procedimiento civil, por lo que puede parar en cualquier momento con acuerdo de las partes.

Recepción de comunicaciones judiciales

Es imprescindible tener en cuenta que en el caso de optar por no recibir las notificaciones judiciales, esta actitud no exime a las personas interesadas de sus responsabilidades, ni tampoco servirá para alargar los plazos del procedimiento por cuanto ante la no recepción de la comunicación, se procederá a la publicación edictal, con el consiguiente perjuicio por cuanto el procedimiento continuará sin su conocimiento.

Alegación de cláusulas abusivas

Definición

El artículo 82.1 de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios establece que “Se considerarán cláusulas abusivas todas aquellas estipulaciones no negociadas individualmente y todas aquéllas prácticas no consentidas expresamente que, en contra de las exigencias de la buena fe causen, en perjuicio del consumidor y usuario, un desequilibrio importante de los derechos y obligaciones de las partes que se deriven del contrato.”

Procedimiento

Recientemente se ha añadido como causa de oposición a la ejecución la alegación el carácter abusivo de una cláusula contractual que constituya fundamento de la ejecución o que hubiese determinado la cantidad exigible. En caso de oposición de una de las partes por este motivo, el Secretario Judicial ordenará la suspensión del proceso, citando a las partes para su comparecencia ante el Tribunal, mediando al menos 15 días entre la citación y la comparecencia.

Si la cláusula abusiva hubiera determinado la ejecución, se acordará el sobreseimiento de la misma; en caso contrario se continuará la ejecución inaplicando dicha cláusula.

En el caso de procedimiento extrajudicial realizar la alegación ante el notario. El notario, está facultado para estudiar la existencia de cláusulas abusivas en los documentos hipotecarios. Si el notario considerase la existencia de cláusulas abusivas, lo pondrá en conocimiento de las partes, suspenderá el procedimiento de subasta y remitirá el procedimiento al juzgado de primera instancia competente en la ejecución.

Supuestos

Alguno de los supuestos en los que se podría alegar cláusula abusiva serían:

- a) Comisiones por gestión de cobros de impagados o reclamación de posiciones deudoras
- b) Intereses de demora abusivos.
- c) Establecimiento de cláusula suelo.
- d) Vencimiento anticipado por impago de una sola cuota .
- e) Cesión de Crédito. Renuncia a la cesión de derechos por parte del prestatario, y no así por parte del prestamista.
- f) Orden de imputación de pagos.
- g) Prohibición de arrendar, enajenar ni gravar bienes o elementos integrantes del inmueble hipotecado sin consentimiento de la entidad financiera.
- h) Liquidación unilateral de la deuda por parte del prestamista, en caso de reclamación judicial de la misma, sin que el prestatario pueda oponerse a dichos cálculos.
- i) Asunción de costas. Hecho de establecer previamente que ante una reclamación judicial, las costas y gastos judiciales correrán a cargo del prestatario.
- j) Renuncia al fuero propio.
- k) Renuncia al examen de la escritura con anterioridad a la firma del contrato.
- l) Cuantías exigidas en cuanto a las costas judiciales.
- m) Redondeo al alza.

Consejos en la fase de subasta hipotecaria.

Existe una reducción de la deuda hipotecaria hasta el 2% del valor por el que sea adjudicado el bien en caso de facilitar la inspección del inmueble hipotecado y se colabore con los requerimientos del Tribunal.

Es preciso que el deudor esté atento a ventas posteriores por la entidad por cuanto la deuda se reduce en el importe correspondiente al 50% de la plusvalía obtenida en la venta que tenga lugar durante los diez años siguientes a la adjudicación. Por consiguiente es muy importante ver quien se adjudica la vivienda por cuanto si se adjudica a entidad dependiente de la entidad bancaria también se tiene derecho a esta reducción.

Si se adjudica la vivienda la entidad bancaria hay que continuar con la negociación solicitando la condonación total de la deuda, así como el alquiler social de la vivienda.

Petición de suspensión del lanzamiento

Una vez subastada la vivienda habrá que comprobar si nos encontramos ante los supuestos previstos por la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, que permite suspender el lanzamiento hasta el 15 de mayo de 2015.

Se debe cumplir las siguientes condiciones:

- 1) Que el lanzamiento tenga origen en un proceso judicial o extrajudicial de ejecución hipotecaria.
- 2) La vivienda debe haber sido adjudicada al acreedor, o a persona que actúe por su cuenta.
- 3) La vivienda es vivienda habitual.
- 4) Las personas objeto se encontrarán en los supuestos de especial vulnerabilidad y en las circunstancias económicas

Si se consigue la suspensión del lanzamiento se tendrá que continuar negociando con la petición de condonación total de la deuda.

*APOYO A LAS PERSONAS PARA PALIAR
LOS EFECTOS DE LOS DESHUCIOS.
INTERMEDIACIÓN CON LAS ENTIDADES
BANCARIAS PARA OBTENER VIVIENDAS
SOCIALES PARA SU ALQUILER EN CASO DE
DESAHUCIO EJECUTADO*

Petición de la suspensión del lanzamiento

El Real Decreto-ley 27/2012, de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios permite la suspensión del lanzamiento en los siguientes supuestos:

1. Que el lanzamiento tenga origen en un proceso judicial o extrajudicial de ejecución hipotecaria.
2. La vivienda debe haber sido adjudicada al acreedor, o a persona que actúe por su cuenta.
3. La vivienda es vivienda habitual.
4. Las personas objeto se encontrarán en los supuestos de especial vulnerabilidad y en las circunstancias económicas

Supuestos de especial vulnerabilidad

- a) Familia numerosa, de conformidad con la legislación vigente.
- b) Unidad familiar monoparental con dos hijos a cargo.
- c) Unidad familiar de la que forme parte un menor de tres años.
- d) Unidad familiar en la que alguno de sus miembros tenga declarada discapacidad superior al 33 por ciento, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral.
- e) Unidad familiar en la que el deudor hipotecario se encuentre en situación de desempleo y haya agotado las prestaciones por desempleo.
- f) Unidad familiar con la que convivan, en la misma vivienda, una o más personas que estén unidas con el titular de la hipoteca o su cónyuge por vínculo de parentesco hasta el tercer grado de consanguinidad o afinidad, y que se encuentren en situación personal de discapacidad, dependencia, enfermedad grave que les incapacite acreditadamente de forma temporal o permanente para realizar una actividad laboral
- g) Unidad familiar en que exista una víctima de violencia de género, conforme a lo establecido en la legislación vigente, en el caso de que la vivienda objeto de lanzamiento constituyan su domicilio habitual.

Circunstancias económicas.

Deben darse las siguientes circunstancias:

- a) Que el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar no supere el límite de tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples

Los ingresos pueden llegar a cuatro veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples en los supuestos:

- 1) Unidad familiar en la que alguno de sus miembros tenga declarada discapacidad superior al 33 por ciento, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral.
- 2) Unidad familiar con la que convivan, en la misma vivienda, una o más personas que estén unidas con el titular de la hipoteca o su cónyuge por vínculo de parentesco hasta el tercer grado de consanguinidad o afinidad, y que se encuentren en situación personal de discapacidad, dependencia, enfermedad grave que les incapacite acreditadamente de forma temporal o permanente para realizar una actividad laboral.

Los ingresos pueden llegar a 5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples en el caso de que el ejecutado sea persona con parálisis cerebral, con enfermedad mental o con discapacidad intelectual, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 por ciento, o persona con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 65 por ciento, así como en los casos de enfermedad grave que incapacite acreditadamente, a la persona o a su cuidador, para realizar una actividad laboral.

- b) Que, en los cuatro años anteriores al momento de la solicitud, la unidad familiar haya sufrido una alteración significativa de sus circunstancias económicas, en términos de esfuerzo de acceso a la vivienda.
- c) Que la cuota hipotecaria resulte superior al 50 por cien de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar.
- d) Que se trate de un crédito o préstamo garantizado con hipoteca que recaiga sobre la única vivienda en propiedad del deudor y concedido para la adquisición de la misma.

Procedimiento para su solicitud.

Se deberá acreditar ante el juez o el notario antes de la ejecución del lanzamiento.

La persona solicitante deberá aportar los siguientes **documentos**:

- a) Percepción de ingresos por los miembros de la unidad familiar:**

- 1) Certificado de rentas, y en su caso, certificado relativo a la presentación del Impuesto de Patrimonio, expedido por la Agencia Estatal de Administración Tributaria con relación a los últimos cuatro ejercicios tributarios.
- 2) Últimas tres nóminas percibidas.
- 3) Certificado expedido por la entidad gestora de las prestaciones, en el que figure la cuantía mensual percibida en concepto de prestaciones o subsidios por desempleo.
- 4) Certificado acreditativo de los salarios sociales, rentas mínimas de inserción o ayudas análogas de asistencia social concedidas por las Comunidades Autónomas y las entidades locales.
- 5) En caso de trabajador por cuenta propia, se aportará el certificado expedido por la Agencia Estatal de Administración Tributaria o, si estuviera percibiendo la prestación por cese de actividad, el certificado expedido por el órgano gestor en el que figure la cuantía mensual percibida.

b) Número de personas que habitan la vivienda:

- 1) Libro de familia o documento acreditativo de la inscripción como pareja de hecho.
- 2) Certificado de empadronamiento relativo a las personas empadronadas en la vivienda, con referencia al momento de la presentación de los documentos acreditativos y a los seis meses anteriores.

c) Titularidad de los bienes:

- 1) Certificados de titularidades expedidos por el Registro de la Propiedad en relación con cada uno de los miembros de la unidad familiar.
- 2) Escrituras de compraventa de la vivienda y de constitución de la garantía hipotecaria y otros documentos justificativos, en su caso, del resto de las garantías reales o personales constituidas, si las hubiere.

d) Declaración responsable del deudor o deudores relativa al cumplimiento de los requisitos exigidos para considerarse situado en el ámbito de aplicación del real decreto.

Fondo Social de Vivienda

El Real Decreto-ley 27/2012, de 15 de noviembre de medidas urgente para reforzar la protección a los deudores hipotecarios encomendaba al Gobierno a que promoviese conjuntamente con el sector financiero un fondo social de viviendas propiedad de las entidades de crédito, destinadas a ofrecer cobertura a aquellas personas que hubiesen sido desalojadas de su vivienda habitual por el impago de un préstamo hipotecario, cuando concudiesen en ellas las circunstancias previstas dicho Real Decreto-ley. Este fondo social de viviendas tendría por objetivo facilitar el acceso a estas personas a contratos de arrendamiento con rentas asumibles en función de los ingresos que percibiesen.

Como resultado de dicha encomienda con fecha 17 de enero de 2013 se firma el convenio para la creación de un fondo social de vivienda.

Inicialmente lo firman:

- Los Ministerios de Economía y Competitividad, Sanidad, Servicios Sociales e Igualdad, y Fomento.
- El Banco de España.
- La Federación Española de Municipios y Provincias (FEMP).
- La Plataforma del Tercer Sector (Organizaciones no Gubernamentales)
- Las Patronales bancarias
- 33 entidades de crédito.

Se puede consultar en la página web http://www.imserso.es/imserso_01/fsva/index.htm

En dicha página se puede encontrar:

- 1) El texto del convenio.
- 2) Las entidades financieras adheridas.
- 3) Las entidades locales adheridas.
- 4) Las viviendas existentes.

Condiciones de acceso al Fondo Social de Vivienda

Se van a poder beneficiar de esta medida las personas que hayan sido desalojadas de su vivienda habitual y cumplan las siguientes condiciones:

1. Que el desalojo se haya producido como consecuencia de una demanda de ejecución, por impago de un préstamo hipotecario, iniciada por la misma entidad que constituye el Fondo Social de Vivienda.
2. Que el desalojo se haya producido a partir del día 1 de enero de 2008.
3. Que en el momento de presentación de la solicitud se encuentre en las siguientes circunstancias:
 1. Que el conjunto de los ingresos mensuales de los miembros de su unidad familiar no supere el límite de tres veces el Indicador Público de Rentas de Efectos Múltiples (1.597 € conforme al Iprem actual).
 2. Que ninguno de los miembros de la unidad familiar disponga de vivienda en propiedad.
4. Que se encuentre en un supuesto de especial vulnerabilidad. A tal fin, se entenderán como tales cualquiera de los siguientes:
 1. Familia numerosa, de conformidad con la legislación vigente.
 2. Unidad familiar monoparental con dos o más hijos a cargo.
 3. Unidad familiar de la que forme parte, al menos, un menor de tres años.
 4. Unidad familiar en la que alguno de sus miembros tenga declarada discapacidad superior al 33%, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite de forma permanente para realizar una actividad laboral.
 5. Unidad familiar en la que el deudor se encuentre en situación de desempleo y haya agotado las prestaciones por desempleo.
 6. Unidad familiar con la que convivan, en la misma vivienda, una o más personas que estén unidas con el titular de la hipoteca o su cónyuge por vínculo de parentesco hasta el tercer grado de consanguinidad o afinidad, y que alguno de sus miembros se encuentre en situación personal de discapacidad, dependencia, enfermedad grave que les incapacite de forma temporal o permanente para realizar una actividad laboral.
 7. Unidad familiar en la que exista alguna víctima de violencia de género.

Condiciones del arrendamiento

Las condiciones del arrendamiento son las siguientes:

1. La renta del arrendamiento estará comprendida entre 150 € y 400 € al mes, con un límite máximo del 30% de los ingresos netos totales de la unidad familiar.

2. La duración del contrato de arrendamiento será de dos años. No obstante, el contrato se prorrogará un año más salvo que la entidad arrendadora, tras una revaluación del cumplimiento de los requisitos de elegibilidad previstos en la cláusula anterior, concluya que estos ya no se cumplen.
3. El arrendatario se obligará a destinar el inmueble a su vivienda habitual y a conservarlo en las mismas condiciones de uso y habitabilidad en el que se encontraba en el momento de la entrega.
4. Los gastos del inmueble, incluyendo tributos y obras de reparación por cuenta del propietario, con excepción de gastos por suministros (electricidad, gas, teléfono)

Solicitudes

Las solicitudes deberán dirigirse a la entidad de crédito correspondiente, que darán prioridad a aquellas situaciones de mayor necesidad o riesgo social. Solicitarán para ello informe a los servicios sociales de los Ayuntamientos o Diputaciones Provinciales, que deberán emitir informe en un plazo de 15 días. Las viviendas se asignarán antes de la finalización de cada trimestre, comenzando el 31 de marzo de 2013. Las Organizaciones no Gubernamentales incluidas en la Plataforma del Tercer Sector asesorarán en el proceso y facilitarán el acceso a la información.

Adhesión al Convenio por los Ayuntamientos

Dicha adhesión se aprobará por el Pleno o Junta de Gobierno Local según la distribución de atribuciones, formalizándose mediante la firma del Anexo II del convenio que contiene el protocolo de adhesión de ayuntamientos al convenio para la creación de fondos sociales de viviendas. Dicho protocolo se remitirá junto con copia del acuerdo plenario a la FEMP.

Por medio de esta adhesión el ayuntamiento se compromete a:

- a) Asesorar a quienes soliciten información sobre el procedimiento para solicitar una vivienda de los fondos sociales
- b) Emitir en el plazo de 15 días el informe sobre la valoración de las circunstancias sociales.
- c) Colaborar con las entidades de crédito, cuando así lo acuerden con éstas, en la evaluación de las solicitudes.
- d) Difundir en su territorio e informar a sus ciudadanos sobre el objeto y contenido del convenio.

Convenio alquiler solidario entre la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha con La Caixa.

La Consejería de Fomento de Castilla-La Mancha ha firmado un convenio de colaboración con Obra Social “La Caixa”, con el objetivo de facilitar el acceso a una vivienda en régimen de alquiler a las personas más necesitadas en la región.

En cuanto a los requisitos exigidos para el acceso a dichas viviendas:

1. El solicitante debe ser mayor de edad, español o con permiso de residencia de larga duración
2. Debe tener ingresos inferiores a 2,5 veces el valor del IPREM
3. Sus ingresos mínimos no pueden ser inferiores a 5.000 € anuales, cantidad con la que se garantiza que el alquiler no representa más del 30% de los ingresos de la unidad familiar.

En cuanto a las condiciones del alquiler:

- El alquiler es por 5 años.
- Renta no será superior a 150 €/mes (gastos incluidos).
- Se deberá depositar un mes de fianza
- El alta de los suministros corre a cargo del inquilino

<http://obrasocial-lacaixa.com/es/vivienda-asequible/alquiler-solidario>

*TÉCNICAS DE MEDIACIÓN. HABILIDADES
PARA LA NEGOCIACIÓN Y LA RESOLUCIÓN
DE CONFLICTOS.*

Métodos de resolución de conflicto.

Ante la existencia de un conflicto no sólo existe la vía judicial para su resolución. Hay una serie de métodos extrajudiciales que pueden llegar a solventar el mismo:

1. **Negociación:** Es un método voluntario de resolución de conflictos en el que no intervienen terceros, sino que son las propias partes quienes llegan a acuerdos que terminarán suscribiéndose en un contrato privado o acuerdo verbal.
2. **Mediación:** Es un método voluntario de resolución de conflictos en intervienen terceros, que facilitan el acercamiento de las posturas de las partes, pero sin posicionarse. El acuerdo al que se llegue, que será beneficioso para ambas partes, se elevará a escritura pública. La mediación enfocará el problema no solo en resolver el conflicto presente sino en resolver los conflictos futuros.
3. **Conciliación:** Es un método voluntario de resolución de conflictos, donde interviene un tercero imparcial que conduce la conciliación y, emite una (o varias) propuesta de resolución que, de ser satisfactoria y aceptada por ambas partes, las vincula y por lo tanto es de obligatorio cumplimiento y puede ser reclamada ante los juzgados. La conciliación solo versará sobre una situación existente sin compromiso para situaciones futuras.
4. **Arbitraje:** Es un método voluntario de resolución de conflictos en el que intervienen terceros, que resuelven el conflicto y cuya resolución en forma de laudo arbitral tiene el mismo valor que una sentencia judicial. En este método una parte gana y otra pierde.

Concepto de la mediación. Regulación legal.

Cualquier medio de solución de controversias, cualquiera que sea su denominación, en que dos o más partes intentan voluntariamente alcanzar por sí mismas un acuerdo con la intervención de un mediador.

A nivel estatal la Ley 5/2012, de 6 de julio, de mediación en asuntos civiles y mercantiles.

A nivel autonómico existe la Ley 4/2005, de 24 de mayo, del Servicio Social Especializado de Mediación Familiar.

Habilidades aconsejables en los mediadores.

- Los mediadores no buscan culpables sino una solución consensuada.
- Deben de ser capaces de escuchar con atención e interés.

- Deben permitir que las partes aclaren y manifiesten sus posturas.
- Deben ser capaces de obtener la confianza de las partes.
- Deben atenuar los niveles de tensión y agresividad de las partes.
- Deben ser pacientes, reflexivos y tolerantes.
- Debe ser capaz de aportar soluciones creativas.
- Deben ser profesionales.

Características de la mediación. Información al usuario.

- La mediación es un procedimiento voluntario de resolución de conflictos.
- Existe igualdad entre las partes.
- El mediador es imparcial y neutral.
- Lo tratado dentro de la mediación tendrá la consideración de confidencialidad, salvo los supuestos expresamente excluidos.
- Los acuerdos objeto de mediación dentro de la Ley 5/2012, de 6 de julio, de mediación en asuntos civiles y mercantiles son inscribibles en el Registro de la Propiedad.
- La mediación no tiene porqué llegar a un acuerdo siempre.

El usuario debe ser informado claramente de las características, límites y consecuencias que puede producir el acogerse a un proceso de mediación.

Inicio del proceso de mediación.

El proceso de mediación puede iniciarse por solicitud de una de las partes o por todas ellas. Así desde la primera solicitud de mediación, el mediador debe proceder, tal y como se ha señalado con anterioridad, a informar al solicitante/s de la mediación de las características, límites y consecuencias que puede producir el acogerse a un proceso de mediación de una manera clara

En segundo lugar el mediador deberá analizar el tipo de conflicto para ver si éste es susceptible de mediación.

Conflictos susceptibles de mediación

El mediador tiene que tomar en consideración que todo conflicto no es susceptible de mediación por lo que lo primero que debe hacer el mediador será considerar la naturaleza del conflicto y en caso de no ser susceptible de mediación derivarlo a los servicios que correspondan.

Así la Ley 5/2012, excluye:

- a) La mediación penal.
- b) La mediación con las Administraciones públicas.
- c) La mediación laboral.
- d) La mediación en materia de consumo.

La Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas entre otras medidas, modifica la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos estableciendo en su artículo 4.5 “Las partes podrán pactar la sumisión a mediación o arbitraje de aquéllas controversias que por su naturaleza puedan resolverse a través de estas formas de resolución de conflictos, de conformidad con lo establecido en la legislación reguladora de la mediación en asuntos civiles y mercantiles y del arbitraje.”

Invitación a la participación de todas las partes.

En primer lugar la mediación no puede realizarse sin la voluntariedad de ambas partes de acudir y aceptar el proceso mediador. Por lo tanto en caso de que la mediación haya partido de la solicitud de una sola de las partes se deberá intentar la asistencia de la otra u otras.

- Mediante la invitación por la parte solicitante.
- Mediante invitación por parte del mediador, en la que se informará de manera clara de la posibilidad de acceder a una cita previa al procedimiento para poder explicar los alcances y beneficios del procedimiento de mediación. Dicha invitación se hará de tal manera que la reunión tenga lugar en un momento que no cause molestias a dicha parte.

Si existiese un proceso un proceso judicial en curso, las partes de común acuerdo podrán solicitar su suspensión de conformidad con lo dispuesto en la legislación procesal.

Primer encuentro: Sesión constitutiva

En el supuesto de que todas las partes hayan aceptado se celebrará la sesión constitutiva en un momento que no cause problemas a ambas partes.

Será conveniente que el mediador inicie el proceso con un discurso de apertura en el cual vuelva a indicar cuáles son las características del proceso de mediación, las reglas básicas a las que las partes deben atenerse durante todo el proceso (ausencia de violencia, física o verbal, respeto de turnos de palabra...) así como sobre la necesidad de llegar a una solución consensuada

Acta de la sesión

En dicho primer encuentro el mediador deberá informar de una serie de cuestiones de las que se deberá levantar acta (de manera obligatoria para las mediaciones dentro del ámbito de la Ley 5/2012):

- a) La identificación de las partes.
- b) La designación del mediador y, en su caso, de la institución de mediación o la aceptación del designado por una de las partes.
- c) El objeto del conflicto que se somete al procedimiento de mediación.
- d) El programa de actuaciones y duración máxima prevista para el desarrollo del procedimiento, sin perjuicio de su posible modificación.
- e) La información del coste de la mediación o las bases para su determinación, con indicación separada de los honorarios del mediador y de otros posibles gastos.
- f) La declaración de aceptación voluntaria por las partes de la mediación y de que asumen las obligaciones de ella derivadas.
- g) El lugar de celebración y la lengua del procedimiento.

Acuerdo de confidencialidad

Así mismo, las partes deberán firmar un acuerdo de confidencialidad en el cual se impida que los mediadores o las personas que participen en el procedimiento de mediación estén obligados a declarar o aportar documentación en un procedimiento judicial o en un arbitraje sobre la información y documentación derivada de un procedimiento de mediación o relacionada con el mismo, excepto:

- a) Cuando las partes de manera expresa y por escrito les dispensen del deber de confidencialidad.
- b) Cuando, mediante resolución judicial motivada, sea solicitada por los jueces del orden jurisdiccional penal.

Sesiones de mediación

Deberán realizarse:

- En momentos en los que no se cause perjuicio a las partes
- En un lugar tranquilo y a ser posible agradable.

A lo largo de todas las sesiones el mediador deberá tener en cuenta que es un facilitador para la consecución de un acuerdo por lo que no debe juzgar, ni valorar la postura de las partes.

El mediador deberá comenzar la primera sesión delimitando el origen del conflicto y los objetivos a conseguir con el procedimiento para la cual deberá dar la palabra a las partes de manera que sean éstas quienes lo expresen.

Una vez que las partes delimiten el origen del conflicto y los objetivos que pretenden, el mediador deberá reformularlo de tal manera que las partes tomen en consideración:

- Si el mediador ha entendido con claridad lo expresado.
- En caso contrario que las partes puedan establecer las correcciones oportunas.

De todo lo señalado se deberá levantar acta, estando de acuerdo las partes con el contenido de la misma.

Una vez delimitado los objetivos de las partes se dará la palabra a las mismas para ver si ellas encuentran alguna solución que les permita llegar a alguno de los citados objetivos.

Dentro de los métodos a usar por el mediador:

- a) Cesión de la palabra.
- b) Escucha activa.
- c) Preguntar.
- d) Reconocer e identificar sentimientos.
- e) Parafrasear.
- f) Intervenir para aliviar la tensión.
- g) Reuniones individuales con las partes, pero con conocimiento de la otra.
- h) Reformulación.
- i) Resumen y aclaración.
- j) Inversión de papeles.
- k) Lluvias de ideas.
- l) Proponer tareas.
- m) Reconocimiento de los progresos de las partes.
- n) Buscar intereses compartidos.

Finalización del proceso: el acuerdo de mediación

Tal y como hemos establecido desde un principio, la mediación no tiene porque conllevar la consecución de un acuerdo final.

Así mismo, en caso de llegar a acuerdo, éste no tiene que ser sobre la totalidad de las materias sometidas a la mediación sino que se pueden llegar a acuerdos parciales

En todo caso, el mediador debe informar a las partes el carácter vinculante del acuerdo, así como que en el caso de acuerdos llevados a cabo dentro de los procedimientos de mediación de la Ley 5/2012, éstos podrán ser elevados a escritura pública al objeto de configurar su acuerdo como un título ejecutivo.

El acuerdo deberá ser firmado por escrito por ambas partes o sus representantes, quienes deberán obtener copia del mismo estableciendo la Ley 5/2012 una serie de formalidades con respecto al contenido del mismo:

“En el acuerdo de mediación deberá constar la identidad y el domicilio de las partes, el lugar y fecha en que se suscribe, las obligaciones que cada parte asume y que se ha seguido un procedimiento de mediación ajustado a las previsiones de esta Ley, con indicación del mediador o mediadores que han intervenido y, en su caso, de la institución de mediación en la cual se ha desarrollado el procedimiento.”

En lo que respecta a la elaboración del contenido del acuerdo, se aconseja:

- Que los acuerdos sean específicos, se adecúen a los objetivos de las partes y a sus intereses.
- Que los acuerdos sean lo más equitativos posible e incluyan soluciones aportadas por ambas partes.
- Que sea un acuerdo que evite conflictos futuros.
- Que sea lo más claro y específico posible evitando interpretación alguna al mismo.
- Que sea realista.

Por último, sobre todo en el caso de mediación en conflictos sociales se intentará fijar un plan de seguimiento a los acuerdos para su evaluación.

*EL ARBITRAJE COMO SOLUCIÓN PARA
RESOLVER CONFLICTOS POR IMPAGO SIN
LLEGAR A LOS TRIBUNALES. INFORMACIÓN
Y RECURSOS.*

Concepto y regulación del arbitraje

El arbitraje es un contrato por el que las partes deciden someter las controversias o litigios que surgen de una determinada relación jurídica a la decisión de árbitro/s.

Se encuentra regulado por Ley 60/2003 de 23 de diciembre, de Arbitraje.

La Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas entre otras medidas, modifica la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos estableciendo en su artículo 4.5 “Las partes podrán pactar la sumisión a mediación o arbitraje de aquéllas controversias que por su naturaleza puedan resolverse a través de estas formas de resolución de conflictos, de conformidad con lo establecido en la legislación reguladora de la mediación en asuntos civiles y mercantiles y del arbitraje.”

Diferencias entre mediación y arbitraje

Al igual que la mediación es un método extrajudicial de resolución de conflictos. Pero mientras que en la mediación las partes conservan el control

Las diferencias entre la mediación y el arbitraje surgen del hecho de que, en una mediación, las partes son quienes ponen fin a la controversia, en el arbitraje trasladan esta responsabilidad al árbitro, quien resolverá el litigio mediante una decisión que obligará a las partes sin tener la necesidad de satisfacer a todos los interesados, mientras que en la mediación, el mediador trabajará para favorecer el acercamiento de las posturas de las partes, obteniendo con ello la firma de un posible con el que ambas se sientan satisfechas.

Por otra parte, en lo que respecta a los efectos producidos por ambos procedimientos, en caso de llegar a un acuerdo en el procedimiento de mediación, éste podrá ser elevado a escritura pública, y por tanto, tener eficacia ejecutiva en un procedimiento judicial, mientras que el laudo arbitral tiene efectos ejecutivos propios como si de una sentencia judicial se tratase.

Características del arbitraje

- a) Es un método voluntario de resolución de conflictos.
- b) La sumisión al arbitraje debe ser pactada expresamente por medio del denominado convenio arbitral, que podrá adoptar la forma de cláusula incorporada a un contrato o de acuerdo independiente y que deberá expresar la voluntad de las partes de someter a arbitraje todas o algunas de las controversias que hayan surgido o puedan surgir respecto de una determinada relación jurídica, contractual o no contractual. Dicho convenio arbitral deberá constar por escrito, en un documento firmado por las partes o en un intercambio de

cartas, telegramas, télex, fax u otros medios de telecomunicación que dejen constancia del acuerdo.

- c) El laudo arbitral vincula a las partes teniendo el mismo efecto que una sentencia judicial.
- d) El árbitro es imparcial y en el caso de arbitraje en derecho, debe tener la condición de jurista.
- e) Es ejecutivo.

Ventajas del arbitraje

- a) Es un método rápido para la resolución del conflicto.
- b) Es un procedimiento económico por la reducción de gastos y costes en comparación con la carestía de la vía judicial.
- c) Es un método eficaz de resolución de controversias.
- d) Se desarrolla por la actuación de profesionales y expertos en la materia que sea objeto de arbitraje.
- e) Se evitan litigios futuros.

Diferencia entre arbitraje en derecho y arbitraje en equidad

El arbitraje de derecho es aquel en el que el árbitro debe resolver el conflicto razonando su decisión jurídicamente y aplicando estrictamente la norma jurídica aplicable al caso, hasta sus últimas consecuencias. El laudo conforme a derecho debe ser motivado.

Este es el tipo de arbitraje que se aplica por defecto, es decir, a falta de otro acuerdo expreso de las partes en conflicto. Resulta idóneo para resolver conflictos sobre interpretación de cláusulas contractuales y todos aquellos otros conflictos relativos a materias reguladas por normas de derecho imperativo.

Arbitraje de equidad es aquel en el cual el árbitro resuelve el conflicto mediante un laudo que emite de conformidad con su más leal saber y entender, según su sentido natural de lo justo. Este tipo de arbitraje da más margen de maniobra al árbitro ya que éste puede tener en cuenta circunstancias que le permitan moderar la aplicación estricta de la norma jurídica en busca de aquella solución que resulte más justa para el caso concreto atendidas dichas circunstancias. Ello no supone que la decisión arbitral ("laudo") pueda dictarse arbitrariamente y al margen del ordenamiento jurídico o de los contratos firmados o que se dicte el laudo sin razonar y motivar la resolución.

El arbitraje de equidad es idóneo para resolver conflictos relativos a reclamaciones de indemnización por daños y perjuicios, determinados conflictos de la construcción, división de la cosa común, herencias, etc...

La aplicación del arbitraje en equidad deberá ser pactada por las partes.

Actuaciones arbitrales

Deberá tratarse a las partes con igualdad y darse a cada una de ellas suficiente oportunidad de hacer valer sus derechos.

Al igual que en la mediación, los árbitros están obligados a guardar la confidencialidad de las informaciones que conozcan a través de las actuaciones arbitrales.

El arbitraje se caracteriza también por una libertad total de pacto por parte de las partes en cuanto al procedimiento arbitral y en cuanto al idioma y lugar del arbitraje. No obstante, en caso de falta de acuerdo en cuanto al procedimiento arbitral a seguir los árbitros están facultados para dirigir el arbitraje del modo que consideren apropiado. Esta potestad de los árbitros comprende la de decidir sobre admisibilidad, pertinencia y utilidad de las pruebas, sobre su práctica, incluso de oficio, y sobre su valoración.

Inicio del arbitraje

Salvo que las partes hayan convenido otra cosa, la fecha en que el demandado haya recibido el requerimiento de someter la controversia a arbitraje se considerará la de inicio del arbitraje.

Presentación de alegaciones

En el plazo que las partes hayan convenido o en su defecto, el determinado por los árbitros, salvo pacto en contrario, el demandante deberá alegar los hechos en que se funda, la naturaleza y las circunstancias de la controversia y las pretensiones que formula, y el demandado podrá responder a lo planteado en la demanda. Las partes, al formular sus alegaciones, podrán aportar todos los documentos que consideren pertinentes o hacer referencia a los documentos u otras pruebas que vayan a presentar o proponer.

Salvo acuerdo en contrario de las partes, cualquiera de ellas podrá modificar o ampliar su demanda o contestación durante el curso de las actuaciones arbitrales, a menos que los árbitros lo consideren improcedente por razón de la demora con que se hubiere hecho.

Salvo acuerdo en contrario de las partes, los árbitros decidirán si han de celebrarse audiencias para la presentación de alegaciones, la práctica de pruebas y la emisión de conclusiones, o si las actuaciones se sustanciarán solamente por escrito. No obstante, a menos que las partes hubiesen convenido que no se celebren audiencias, los árbitros las señalarán, en la fase apropiada de las actuaciones, si cualquiera de las partes lo solicitara.

Las partes serán citadas a todas las audiencias con suficiente antelación y podrán intervenir en ellas directamente o por medio de sus representantes.

De todas las alegaciones escritas, documentos y demás instrumentos que una parte aporte a los árbitros se dará traslado a la otra parte. Asimismo, se pondrán a disposición de las partes los documentos, dictámenes periciales y otros instrumentos probatorios en que los árbitros puedan fundar su decisión.

Terminación de la actuación arbitral: el laudo arbitral

El arbitraje puede terminar por las siguientes causas:

- a) Mediante el laudo arbitral definitivo.
- b) Cuando el demandante desista de su demanda, a menos que el demandado se oponga a ello y los árbitros le reconozcan un interés legítimo en obtener una solución definitiva del litigio.
- c) Cuando las partes acuerden dar por terminadas las actuaciones.
- d) Cuando los árbitros comprueben que la prosecución de las actuaciones resulta innecesaria o imposible.

El laudo arbitral

Tal y como señalamos al hablar de diferencia entre arbitraje en derecho y arbitraje en equidad, los árbitros sólo decidirán en equidad si las partes les han autorizado expresamente para ello.

Si las partes no indican las normas jurídicas aplicables, los árbitros aplicarán las que estimen apropiadas, en todo caso, los árbitros decidirán con arreglo a las estipulaciones del contrato y tendrán en cuenta los usos aplicables.

Si durante las actuaciones arbitrales las partes llegan a un acuerdo que ponga fin total o parcialmente a la controversia, los árbitros darán por terminadas las actuaciones con respecto a los puntos acordados y, si ambas partes lo solicitan y los árbitros no aprecian motivo para oponerse, harán constar ese acuerdo en forma de laudo en los términos convenidos por las partes.

Salvo acuerdo en contrario de las partes, los árbitros decidirán la controversia en un solo laudo o en tantos laudos parciales como estimen necesarios.

En cuanto al plazo para emitir el laudo arbitral, a falta de acuerdo los árbitros deberán decidir la controversia dentro de los seis meses siguientes a la fecha de presentación de la contestación a la demanda de arbitraje o de expiración del plazo para presentarla. Salvo acuerdo en contrario de las partes, este plazo podrá ser prorrogado por los árbitros, por un plazo no superior a dos meses, mediante decisión

motivada. Salvo acuerdo en contrario de las partes, la expiración del plazo sin que se haya dictado laudo definitivo no afectará a la eficacia del convenio arbitral ni a la validez del laudo dictado, sin perjuicio de la responsabilidad en que hayan podido incurrir los árbitros.

Todo laudo deberá constar por escrito y ser firmado por los árbitros, quienes podrán dejar constancia de su voto a favor o en contra. Cuando haya más de un árbitro, bastarán las firmas de la mayoría de los miembros del colegio arbitral o sólo la de su presidente, siempre que se manifiesten las razones de la falta de una o más firmas.

El laudo deberá ser siempre motivado, a menos que se trate de un laudo pronunciado en los términos convenidos por las partes y hará constar la fecha en que ha sido dictado y el lugar del arbitraje, así como el pronunciamiento de los árbitros sobre las costas del arbitraje, que incluirán los honorarios y gastos de los árbitros y, en su caso, los honorarios y gastos de los defensores o representantes de las partes, el coste del servicio prestado por la institución administradora del arbitraje y los demás gastos originados en el procedimiento arbitral.

Los árbitros notificarán el laudo a las partes en la forma y en el plazo que éstas hayan acordado o, en su defecto, mediante entrega a cada una de ellas de un ejemplar firmado

El laudo podrá ser protocolizado notarialmente, para lo cual cualquiera de las partes, a su costa, podrá instar de los árbitros, antes de la notificación, que el laudo sea protocolizado

Corrección, aclaración, complemento y extralimitación del laudo

Las partes, salvo pacto en contrario de otro plazo, dispondrán de un plazo de los diez días desde el día siguiente a la notificación del laudo, para solicitar a los árbitros, previa comunicación a la contraparte:

- a) La corrección de cualquier error de cálculo, de copia, tipográfico o de naturaleza similar.
- b) La aclaración de un punto o de una parte concreta del laudo.
- c) El complemento del laudo respecto de peticiones formuladas y no resueltas en él.
- d) La rectificación de la extralimitación parcial del laudo, cuando se haya resuelto sobre cuestiones no sometidas a su decisión o sobre cuestiones no susceptibles de arbitraje.

Anulación del laudo arbitral

Contra el laudo arbitral se podrá ejercer una acción de nulación que deberá sustanciarse en la vía jurisdiccional mediante juicio verbal. Esta acción deberá basarse en alguna de las siguientes causas:

- a) Que el convenio arbitral no existe o no es válido.
- b) Que no ha sido debidamente notificada de la designación de un árbitro o de las actuaciones arbitrales o no ha podido, por cualquier otra razón, hacer valer sus derechos.

- c) Que los árbitros han resuelto sobre cuestiones no sometidas a su decisión.
- d) Que la designación de los árbitros o el procedimiento arbitral no se han ajustado al acuerdo entre las partes, salvo que dicho acuerdo fuera contrario a una norma imperativa de esta Ley, o, a falta de dicho acuerdo, que no se han ajustado a esta ley.
- e) Que los árbitros han resuelto sobre cuestiones no susceptibles de arbitraje.
- f) Que el laudo es contrario al orden público.

Especialidad del arbitraje en consumo

Se regula por el Real Decreto 231/2008, de 15 de febrero, por el que se regula el Sistema Arbitral de Consumo, aunque subsidiariamente es de aplicación Ley 60/2003 de 23 de diciembre, de Arbitraje

La especialidad de este procedimiento arbitral comienza por su objeto que no es otro que la resolución extrajudicial conflictos surgidos entre los consumidores o usuarios y las empresas o profesionales en relación a los derechos legal o contractualmente reconocidos al consumidor, siendo dirimidos ante las Juntas Arbitrales de Consumo.

Además, al igual que tiene como principios audiencia, contradicción, y la igualdad entre las partes tiene la gratuidad.

Al contrario que en el procedimiento arbitral normal, salvo pacto en contrario se dirime en equidad.

Otra de las especialidades es que en la fase de iniciación del procedimiento intentará mediar para que las partes alcancen un acuerdo que ponga fin al conflicto, salvo oposición expresa de cualquiera de las partes o cuando conste que la mediación ha sido intentada sin efecto.

Recursos de arbitraje en consumo

En la siguiente dirección se puede acceder a las juntas arbitrales de consumo existentes:

<http://www.consumo-inc.gob.es/arbitraje/organo.htm?id=65>

Dentro de la página institucional de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha se puede proceder a solicitar la resolución de arbitraje en consumo.

<https://www.jccm.es/tramitesygestiones/resoluci%C3%B3n-arbitral-de-conflictos-en-materia-de-consumo>

*AYUDAS Y SUBVENCIONES A LOS
PROPIETARIOS DE VIVIENDAS EN
ALQUILER. TRATAMIENTO FISCAL DE LAS
RENTAS.*

Ayudas y subvenciones a los propietarios de viviendas en alquiler

La política subvencional al arrendamiento se regula por medio del Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016, publicado en el B.O.E. de fecha 10 de abril de 2013 con los siguientes programas subvencionales:

1. Programa de subsidiación de préstamos convenidos.
2. Programa de ayuda al alquiler de vivienda.
3. Programa de fomento del parque público de vivienda de alquiler.
4. Programa de fomento de la rehabilitación edificatoria.
5. Programa de fomento de la regeneración y renovación urbanas.
6. Programa de apoyo a la implantación del informe de evaluación de los edificios.
7. Programa para el fomento de ciudades sostenibles y competitivas.
8. Programa de apoyo a la implantación y gestión del Plan.

De los programas citados podrán acogerse como beneficiarios los arrendadores a los programas de fomento de la rehabilitación edificatoria, el programa de apoyo a la implantación del informe de evaluación de los edificios, así como el programa para el fomento de ciudades sostenibles y competitivas.

No obstante, más que subvenciones destinadas a los arrendadores, el plan aprueba programas para a las comunidades de propietarios, o agrupaciones de comunidades de propietarios de los cuales podrán beneficiarse los arrendadores como tales propietarios.

Programa de fomento de la rehabilitación edificatoria.

Tiene como objetivo a financiación de la ejecución de obras y trabajos de mantenimiento e intervención en las instalaciones fijas y equipamiento propio, así como en los elementos y espacios privativos comunes, de los edificios de tipología residencial colectiva, que cumplan los siguientes requisitos:

- a) Estar finalizados antes de 1981.
- b) Que al menos el 70% de su superficie construida sobre rasante tenga uso residencial de vivienda.
- c) Que al menos el 70% de las viviendas constituyan el domicilio habitual de sus propietarios o arrendatarios.

Excepcionalmente, se admitirán en este programa edificios que, sin cumplir las condiciones anteriores:

- a) Presenten graves daños estructurales o de otro tipo, que justifiquen su inclusión en el Programa.
- b) Tengan íntegramente como destino el alquiler, durante, al menos 10 años a contar desde la recepción de la ayuda. La fecha de la recepción de la ayuda se hará constar en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal extendida en el folio registral de cada una de las fincas que vaya a ser destinada al alquiler. El incumplimiento de esta obligación dará lugar a la devolución de las ayudas obtenidas, con sus correspondientes intereses legales. Esta nota registral podrá ser cancelada a instancia de cualquier titular de un derecho sobre la finca transcurridos 10 años desde su fecha, o mediante el documento que acredite la previa devolución de las ayudas percibidas.

El objeto de este programa serán las actuaciones en los edificios indicados que se dirijan a:

- a) Su conservación.
- b) La mejora de la calidad y sostenibilidad.
- c) Realizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad.

Los beneficiarios de este programa subvencional serán las comunidades de propietarios, las agrupaciones de comunidades de propietarios, o los propietarios únicos de edificios de viviendas, así como las administraciones públicas.

El coste subvencionable de la actuación, no podrá superar los costes medios de mercado que a tales actuaciones correspondan y la cuantía máxima de la subvención no podrá superar el 35% del coste subvencionable de la actuación. No obstante y de manera excepcional en el caso de actuaciones para la mejora de la accesibilidad y sólo, en la partida correspondiente a la accesibilidad, se podrá llegar al 50%

La cuantía máxima de las ayudas se determinará en función del coste subvencionable de la actuación correspondiente al edificio o edificios, que comprenderá el coste total de las actuaciones subvencionables.

La cuantía máxima de las subvenciones a conceder por edificio, que no podrá superar el importe de multiplicar 11.000 euros por cada vivienda y por cada 100 m² de superficie útil de local (12.100 euros cuando se trate de edificios declarados bienes de interés cultural, catalogados o que cuenten con protección integral en el instrumento de ordenación urbanística correspondiente) se atenderá a las siguientes condiciones:

Se calculará multiplicando, por el número de viviendas y por cada 100 m² de superficie útil de locales del edificio, que consten en la escritura de división horizontal, o, en su defecto, en el registro de la propiedad o en el catastro, las ayudas unitarias establecidas a continuación:

- a. 2.000 euros para las actuaciones de conservación. En este caso, si además se acometen simultáneamente actuaciones para la mejora de la calidad y sostenibilidad que resulten subvencionables por este Programa, la ayuda de conservación se incrementará en 1.000 euros, y en otros 1.000 euros más, si además se realizan obras de accesibilidad.
- b. euros para las actuaciones de mejora de la calidad y sostenibilidad, cuando se cumplan las condiciones establecidas en el artículo 20.2, o de 5.000 euros, como máximo, si, en cumplimiento de dichas condiciones, se redujera al menos en un 50% la demanda energética anual global de calefacción y refrigeración del edificio.
- c. euros para las actuaciones de mejora de la accesibilidad. Las cuantías señaladas anteriormente podrán incrementarse en un 10% cuando se trate de edificios declarados Bienes de Interés Cultural, catalogados o que cuenten con protección integral en el instrumento de ordenación urbanística correspondiente.

Programa de apoyo a la implantación del Informe de evaluación de los edificios

El objeto de este programa es el impulso a la implantación y generalización de un Informe de evaluación de los edificios que incluya el análisis de las condiciones de accesibilidad, eficiencia energética y estado de conservación de los mismos, mediante una subvención que cubra parte de los gastos de honorarios profesionales por su emisión.

Podrán ser beneficiarios de estas ayudas las comunidades de vecinos, agrupaciones de comunidades o propietarios únicos de edificios de carácter predominantemente residencial, que cuenten con el informe de evaluación a que se refiere el artículo anterior antes de que finalice el año 2016.

Programa para el fomento de ciudades sostenibles y competitivas

El objeto de este programa es la financiación de la ejecución de proyectos de especial trascendencia, que sigan alguna de las siguientes líneas estratégicas:

- a) Mejora de barrios: Actuaciones predominantemente de regeneración urbana integrada, en tejidos de bloque construidos en el periodo comprendido entre 1940 y 1980, en las que destaquen aspectos de incremento de la eficiencia energética y la mejora de la accesibilidad de los edificios, recualificación del espacio público, dotación de nuevos equipamientos e impulso de la cohesión social y la actividad económica.

- b) Centros y cascos históricos: Actuaciones predominantemente de regeneración en centros históricos urbanos y cascos rurales, incluyendo actuaciones de rehabilitación de edificios residenciales y otro uso que cuenten con algún grado de protección patrimonial, mejora del espacio público e impulso de la cohesión social y la revitalización económica.
- c) Renovación de áreas funcionalmente obsoletas: Actuaciones sobre tejidos con severas condiciones de obsolescencia funcional e inadecuación desde el punto de vista urbanístico y edificatorio, en los que se proponga su renovación funcional y recualificación con usos mixtos, que incluyan actividades económicas.
- d) Renovación de áreas para la sustitución de infravivienda: Actuaciones para la erradicación de la vivienda con deficiencias graves en seguridad, salubridad y habitabilidad, ubicada en tejidos de urbanización marginal, acompañadas de programas sociales
- e) Ecobarrios: Actuaciones predominantemente de regeneración urbana en áreas residenciales en las que destaque el impulso de la sostenibilidad ambiental en los edificios y en los espacios públicos.
- f) Zonas turísticas. Actuaciones de regeneración, esponjamiento y renovación urbanas en zonas turísticas con síntomas de obsolescencia o degradación, sobrecarga urbanística y ambiental o sobreexplotación de recursos y que planteen una mejora y reconversión de las mismas hacia un modelo turístico más sostenible, competitivo y de mayor calidad.

Los proyectos se seleccionarán mediante un procedimiento abierto y en régimen de concurrencia competitiva, por medio de las oportunas convocatorias realizadas por las Comunidades Autónomas.

Podrán ser beneficiarios de las ayudas de este programa las Administraciones Públicas, los propietarios únicos de edificios de viviendas, las comunidades de propietarios, agrupaciones de comunidades de propietarios, los consorcios y entes asociativos de gestión. Cuando la ejecución de la actuación corresponda a varios beneficiarios, la ayuda se distribuirá en proporción al coste que cada uno de ellos deba soportar.

Ayudas a los arrendatarios

El Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016, publicado en el B.O.E. de fecha 10 de abril de 2013 establece como el segundo de sus programas el de ayuda al alquiler de vivienda.

La fecha límite para percibir las ayudas de este programa será el 31 de diciembre de 2016, con independencia de que los beneficiarios de la misma hayan alcanzado el plazo máximo de duración de la subvención o de su prórroga.

Por medio de este programa se subvenciona el arrendamiento de vivienda con una cuantía del 40% de la renta anual, con un límite máximo de 2.400 € anuales durante doce meses prorrogables por otros doce.

Su gestión compete a las comunidades autónomas quienes pueden establecer criterios adicionales de acceso, con excepción de los ingresos máximos y así como criterios distintos de preferencia.

En cuanto a los ingresos máximos permitidos, se toma como referencia los de la de la unidad de convivencia:

- Si la unidad de convivencia está compuesta por una sola persona adulta: la cuantía del IPREM se multiplica por 1.
- Si la unidad de convivencia está compuesta por dos o más personas:
 - o La primera persona adulta computa 1 vez el IPREM.
 - o Cada persona adicional de 14 años o más computa 0,5 veces el IPREM.
 - o Cada persona adicional menor de 14 años computa 0,3 veces el IPREM.

En cuanto al cálculo de la prioridad de los solicitantes, se determinará con el mayor resultado de aplicar la siguiente fórmula: $1 - IUC/CLIUC$.

IUC = Ingresos, en euros, de la unidad de convivencia.

$CLIUC$ = Cuantía, en euros, del límite máximo de ingresos de la unidad de convivencia que permite el acceso a la ayuda.

Si las solicitudes presentadas en una convocatoria de la ayuda que cumplan lo señalado en el apartado 5 anterior son inferiores al número de ayudas convocadas, podrán resultar beneficiarias aquellas unidades de convivencia cuyos ingresos no superen 3 veces el IPREM.

Orden de 30 abril de 2003 la Consejería de Fomento, por la que se establecen y convocan ayudas al arrendamiento de viviendas.

La solicitud de las subvenciones objeto de esta orden finalizan el 30 de diciembre de 2013.

Se subvenciona el arrendamiento de vivienda habitual, con una cuantía del 40% de la renta anual, con un límite máximo de 200 euros mensuales por vivienda (2.400 € anuales) durante doce meses prorrogable previa solicitud por el mismo tiempo siempre que se sigan cumplimiento las condiciones de acceso. El reconocimiento de estas ayudas así como su abono tendrán efectos desde el mes siguiente a su

solicitud. No obstante la recepción de la subvención será trimestral previa justificación de los compromisos adquiridos.

De figurar varios arrendatarios en el contrato, las cuantías de las ayudas a cada uno de los que tengan derecho a las mismas, serán el resultado de dividir la cuantía de la subvención por el número total de arrendatarios.

Solicitud y trámites

<https://www.jccm.es//tramitesygestiones/ayudas-al-arrendamiento>

Condiciones a cumplir por los beneficiarios

- Ser titular de un contrato de arrendamiento de vivienda o que pretenda suscribir uno dándose todas las condiciones restantes.
- La vivienda estará situada en la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha.
- El contrato de arrendamiento referido deberá tener una duración no inferior a un año y contener una cláusula de prohibición de cesión o subarriendo.
- La vivienda arrendada debe ser la residencia habitual y permanente del arrendatario.
- Todas las personas que tengan o vayan a tener su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada, posean nacionalidad española, o la de alguno de los Estados miembros de la Unión Europea, o del Espacio Económico Europeo.
- En el caso de los ciudadanos extranjeros, éstos deberán tener residencia legal y permanente en España.
- Los ingresos de las personas que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada, figuren o no como titulares del contrato de arrendamiento, sean, en conjunto, superiores a 0,5 veces el Iprem, e inferiores a 3 veces el Iprem.

Estos ingresos se corregirán con los siguientes coeficientes en función de los miembros de la unidad de convivencia:

- o Un miembro: 1,00
- o Dos miembros: 0,97
- o Tres miembros: 0,93
- o Cuatro miembros: 0,87
- o Cinco o más miembros: 0,80

La percepción de la subvención no se tomará en cuenta para el cálculo de ingresos.

No obstante estos límites tendrán que atenerse a lo dispuesto por el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por cuanto la orden tendrá que adecuarse a dicha normativa en función de lo dispuesto por la disposición adicional primera. Por tanto, la unidad de convivencia no podrá superar los límites máximos establecidos en el Real Decreto estatal

- La renta del alquiler no superará los 500 euros mensuales salvo en el caso de familia numerosa que podrá llegar a 600 euros mensuales
- Tener el domicilio fiscal en la Comunidad de Castilla-La Mancha.
- Deberán domiciliar la ayuda en alguna entidad financiera o de crédito.
- Deberán domiciliar el pago de la renta en una entidad financiera o de crédito.
- Deberán estar al corriente del pago con la renta derivada del contrato de arrendamiento de la vivienda objeto de la actuación.
- Deberán estar al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social.

Los siguientes colectivos no tendrán que cumplir la condición de que la vivienda sea residencia habitual y permanente, la de tener domicilio fiscal en Castilla-La Mancha ni la relativa al límite mínimo de ingresos:

- Mujeres víctimas de violencia de género.
- Víctimas del terrorismo.
- Personas afectadas por situaciones catastróficas.
- Personas dependientes o con discapacidad oficialmente reconocida, y las familias con dependientes a su cargo.
- Personas sin hogar, procedentes de operaciones de erradicación del chabolismo.
- Deudores hipotecarios desahuciados en procedimientos de ejecución, e inmersos en procesos de intervención social.
- Otros colectivos en situación o riesgo de exclusión social.

Quedan excluidos del acceso a las ayudas

- Los propietarios o titulares de cualquier derecho que permita el uso, la utilización o el disfrute de alguna vivienda en el ámbito geográfico de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo.

Se exceptuará en el caso de acreditación de imposibilidad de disfrutar de este derecho:

- o Por causa de separación o divorcio.
- o Cuando no dispongan del efectivo uso de la misma por cualquier otra causa ajena a su voluntad.

- Quienes por motivos laborales se vean obligados a desplazarse de su domicilio siempre que esté situado en provincia distinta de la que se ubique la vivienda arrendada.
- Cuando el solicitante o persona que resida en la vivienda tenga parentesco en primer o segundo grado de consanguinidad o de afinidad con el arrendador.
- Cuando el solicitante o persona que resida en la vivienda, sea socio, accionista o participe de algún modo en la persona jurídica o entidad que actúe como arrendador.
- Quien sea beneficiario de la Renta Básica de Emancipación regulada en el Real Decreto 1472/2007, de 2 de noviembre, por el que se regula la renta básica de emancipación de los jóvenes, o de cualquier otra ayuda al alquiler financiada en el marco de Planes Estatales de vivienda, o cualesquiera otras Administraciones o Entidades Públicas.
- Quienes sean cesionarios de una Vivienda de Promoción Pública de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, cualquiera que sea su régimen jurídico, o de una Vivienda de Iniciativa Pública Regional perteneciente a cualquier empresa del Sector Público de la Junta de Comunidades.
- Quienes sean titulares de bienes y derechos con un valor, determinado de acuerdo con la normativa del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, superior a 110.000 euros, sin incluir el valor de la vivienda habitual.

Tratamiento fiscal de las rentas

EL IVA

El arrendamiento de viviendas para su uso como vivienda, con los muebles incluidos en las mismas y con los garaje y anexo está exenta de IVA.

Por el contrario no estará exento:

- a) El Arrendamiento de viviendas amuebladas cuando el arrendador se compromete a prestar servicios propios de la industria hotelera (servicio de limpieza, lavandería...)
- b) El arrendamiento de viviendas amuebladas efectuado por una persona jurídica para destinarlo, cediendo su uso, a residencia de empleados.

EL IRPF

Por regla general las cantidades que perciben los propietarios de la vivienda por el alquiler tributan en el IRPF como rendimientos de capital inmobiliario.

No obstante, el arrendamiento se realiza como actividad económica las cantidades obtenidas tienen consideración de actividades económicas. En este caso, arrendador deberá poseer un local exclusivamente

destinado a la gestión de los inmuebles arrendados y al menos una persona empleada con contrato laboral y a jornada completa para dicha gestión.

Gastos deducibles

Serán deducibles los siguientes gastos:

- a) Los intereses y gastos de financiación producidos por créditos que se abonen por la compra de la vivienda.
- b) Los gastos de conservación y reparación (que no incluyen las cantidades destinadas a la ampliación o mejora de la vivienda). Estos gastos no podrán exceder, de la cuantía de los rendimientos íntegros obtenidos. El exceso se podrá deducir en los cuatro años siguientes
- c) Los saldos de dudoso cobro. Estos saldos computarán no obstante como ingreso en el ejercicio en el que se produzca dicho cobro
 - a. Cuando el deudor se halle en situación de concurso.
 - b. Entre la primera gestión de cobro y el fin del período impositivo hubiese transcurrido más de seis meses, y no se hubiese producido una renovación de crédito.
- d) Los tributos que incidan sobre los rendimientos o sobre la vivienda.
- e) Los gastos de formalización del arrendamiento y los de defensa de carácter jurídico.
- f) Los contratos de seguro (de responsabilidad civil, incendio, robo, rotura de cristales u otros de naturaleza análoga).
- g) Las cantidades devengadas por terceros en contraprestación directa o indirecta o como consecuencia de servicios personales, tales como los de administración, vigilancia, portería, cuidado de jardines, etc.
- h) Las cantidades destinadas a servicios o suministros (luz, agua, gas, teléfono).
- i) El importe que se destine a la amortización de la vivienda, siempre que responda a su depreciación efectiva. Su cálculo se realiza aplicando el porcentaje del 3% sobre el mayor de los siguientes valores: el coste por la compra de la vivienda o el valor catastral, ambos sin incluir el valor del suelo.
- j) El 10% de los gastos de instalaciones mobiliario y enseres.

Reducciones del rendimiento neto en arrendamiento destinado a vivienda

- a) Reducción del 60%: El rendimiento neto calculado por diferencia entre la totalidad de ingresos íntegros y gastos deducibles tendrá una reducción del 60% siempre y cuando los inmuebles se destinen a vivienda.
- b) Reducción del 100%:
 - 1. Cuando el arrendatario tenga una edad comprendida entre 18 y 30 años y unos rendimientos netos del trabajo o de actividades económicas en el período impositivo superiores al IPREM. En aquellos casos en que el requisito de edad sólo se cumpla durante una parte del año, la reducción sólo se aplicará sobre el rendimiento neto que corresponda al período en que se cumple el citado requisito y no sobre los de todo el año.
 - 2. Arrendatario hasta la fecha en que cumpla 35 años cuando el contrato de arrendamiento se hubiera celebrado con anterioridad a 1 de enero de 2011 con dicho arrendatario.

c) Reducción del 40%:

Una vez practicada, en su caso, la reducción anterior que proceda, podrá efectuarse la reducción del 40 por 100 del rendimiento neto resultante en los siguientes supuestos:

- a. Rendimientos netos cuyo período de generación sea superior a dos años.
En el caso de que estos rendimientos se perciban de forma fraccionada, sólo será aplicable la reducción del 40 por 100, cuando el cociente resultante de dividir el número de años correspondiente al período de generación, computados de fecha a fecha, entre el número de períodos impositivos de fraccionamiento, sea superior a dos.
- b. Rendimientos netos obtenidos de forma notoriamente irregular en el tiempo. Tienen esta consideración exclusivamente los siguientes, cuando se imputen en un único período impositivo:
 - i. Importes obtenidos por el traspaso o la cesión del contrato de arrendamiento de locales de negocio. En los supuestos de traspaso o cesión del contrato de arrendamiento de locales de negocio, debe precisarse que la cantidad que reciba el titular del inmueble, es decir, el propietario o el titular de un derecho de disfrute sobre el mismo, tiene la consideración de rendimiento del capital inmobiliario obtenido de forma notoriamente irregular en el tiempo. Sin embargo, la cantidad que percibe el arrendatario por el traspaso o la cesión del contrato de arrendamiento, al no ser titular de ningún derecho real sobre el inmueble, no constituye rendimiento del capital inmobiliario, sino ganancia patrimonial.

- ii. Indemnizaciones percibidas del arrendatario, subarrendatario o cesionario por daños o desperfectos en el inmueble.
- iii. Importes obtenidos por la constitución o cesión de derechos de uso o disfrute de carácter vitalicio.

Rendimiento mínimo computable en caso de parentesco

Cuando el adquirente, cesionario, arrendatario o subarrendatario del bien inmueble o del derecho real que recaiga sobre el mismo, sea el cónyuge o un pariente del contribuyente, incluidos los afines, hasta el tercer grado inclusive, el rendimiento neto total computable no podrá ser inferior a la cuantía que resultaría de la aplicación del régimen especial de imputación de rentas inmobiliarias al inmueble o derecho real de que se trate.

De acuerdo con dicho régimen especial, el rendimiento neto total mínimo no podrá ser inferior al que resulte de aplicar:

- a. El 2% del valor catastral que corresponda al inmueble en cada período impositivo.
- b. El 1,1% del valor catastral si se trata de inmuebles urbanos cuyos valores catastrales hayan sido revisados o modificados, de conformidad con la normativa catastral, y hayan entrado en vigor a partir del 1 de enero de 1994.

Este porcentaje del 1,1 por 100 también será de aplicación en el supuesto de que, a la fecha de devengo del impuesto (normalmente el 31 de diciembre), el inmueble carezca de valor catastral o dicho valor no haya sido notificado a su titular, si bien dicho porcentaje se aplicará sobre el 50% del valor por el que los mismos deban computarse a efectos del Impuesto sobre el Patrimonio. Es decir, sobre el mayor valor de los dos siguientes:

- a) Valor comprobado por la Administración a efectos de otros tributos.
- b) Valor, contraprestación o precio de adquisición.

Si los arrendatarios del inmueble son varios, este régimen especial se aplica a la parte del rendimiento neto que corresponda a los familiares que tengan el grado de parentesco legalmente establecido.

Deducción en el IRPF para los arrendatarios

Tramo estatal

Los inquilinos cuya base imponible sea inferior a 24.107,20 euros anuales podrán deducirse el 10,05 % de las cantidades satisfechas en el período impositivo por el alquiler de su vivienda habitual. La base máxima de esta deducción será de:

a) 9.040 euros anuales, cuando la base imponible sea igual o inferior a 17.707,20 euros anuales.

b) 9.040 euros menos el resultado de multiplicar por 1,4125 la diferencia entre la base imponible y 17.707,20 euros anuales, cuando la base imponible esté comprendida entre 17.707,20 y 24.107,20 euros anuales

Tramo autonómico

La Ley 8/2013, de 21 de noviembre, de Medidas Tributarias de Castilla-La Mancha establece una deducción en la cuota íntegra autonómica por arrendamiento de vivienda habitual en Castilla –La Mancha para menores de 36 años.

La deducción será:

- a) El 15% de las cantidades satisfechas con el máximo de 450 euros.
- b) El 20% de las cantidades satisfechas con un máximo de 612 euros, en los siguientes supuestos:
 - 1. Cuando el contribuyente tenga su domicilio habitual en un municipio de Castilla-La Mancha de hasta 2.500 habitantes.
 - 2. Cuando el contribuyente tenga su domicilio habitual en un municipio de Castilla-La Mancha con población superior a 2.500 habitantes y hasta 10.000 habitantes, que se encuentre a una distancia mayor de 30 kilómetros de un municipio con población superior a 50.000 habitantes.

A estos efectos, para determinar el número de habitantes de cada municipio se tomará el establecido en el padrón municipal de habitantes en vigor a 1 de enero de 2012.

Requisitos:

- 1. Que a la fecha de devengo del impuesto, el contribuyente tenga su residencia habitual en Castilla-La Mancha y sea menor de treinta y seis años.
- 2. Que la suma de la base imponible general y la del ahorro del contribuyente menos el mínimo por descendientes no supere la cuantía de 12.500 euros en tributación individual y 25.000 euros en tributación conjunta.
- 3. Que en la autoliquidación del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas se consigne el número de identificación fiscal del arrendador de la vivienda.

4. Que se haya presentado la autoliquidación por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas.

Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

El Real Decreto Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados establece en su artículo 7 como uno de los hechos imponible del impuesto de transmisiones patrimoniales el arrendamiento, y como sujeto pasivo del mismo en su artículo 8 al arrendatario, que será quien deba satisfacer el impuesto.

Este impuesto es un impuesto cedido, por lo que corresponde a la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha su gestión y recaudación.

<https://www.jccm.es/tramitesygestiones/transmisiones-patrimoniales-onerosas>

<https://www.jccm.es/tramitesygestiones/impuesto-sobre-transmisiones-patrimoniales-y-actos-jur%C3%ADdicos-documentados-actos>

La Ley 8/2013, de 21 de noviembre, de Medidas Tributarias de Castilla-La Mancha regula los tipos aplicables.

Tasas y tributos

El artículo 20.1 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, establece *“Las partes podrán pactar que los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización y que correspondan a la vivienda arrendada o a sus accesorios, sean a cargo del arrendatario.”*

Por consiguiente si bien corresponde al arrendador el pago del **impuesto de bienes inmuebles o las tasas municipales de basura**, este pago puede repercutirse en el arrendatario siempre y cuando:

- a) Exista pacto previo.
- b) Dicho pacto conste por escrito y determine el importe anual de dichos gastos a la fecha del contrato.

Éste pacto no vincula a la administración, que exigirá el pago al sujeto pasivo del tributo o tasa, el arrendador, quien luego deberá repercutirlo.

Además durante los tres primeros años de vigencia del contrato, la suma que el arrendatario haya de abonar por el concepto a que se refiere el apartado anterior, con excepción de los tributos, sólo podrá

incrementarse, por acuerdo de las partes, anualmente, y nunca en un porcentaje superior al doble de aquel en que pueda incrementarse la renta

Por último señalar que el impago de estos tributos o tasas, una vez pactados pueden dar lugar al inicio de procedimientos de desahucio.

EL ARBITRAJE COMO SOLUCIÓN PARA RESOLVER CONFLICTOS POR IMPAGO SIN LLEGAR A LOS TRIBUNALES. INFORMACIÓN Y RECURSOS.

Alexánder Carrillo Muñoz

Concepto y regulación del Arbitraje

- El arbitraje es un contrato por el que las partes deciden someter las controversias o litigios que surgen de una determinada relación jurídica a la decisión de árbitro/s.
- Regulado por Ley 60/2003 de 23 de diciembre, de Arbitraje.
- La Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas en su modificación de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, incluye la posibilidad de pacto del arbitraje.

Características

- Es **voluntario**.
- La sumisión al arbitraje debe ser **pactada expresamente**.
- Es **vinculante**. El laudo arbitral tiene el mismo efecto que una sentencia judicial.
- Es **ejecutivo**.
- El **árbitro es imparcial** y en el caso de arbitraje en derecho, debe tener la **condición de jurista**.
- Puede ser **en derecho o en equidad**.

Ventajas del Arbitraje

- **Celeridad** en la resolución del conflicto. (Máximo 6 meses).
- **Procedimiento económico** por la reducción de gastos y costes en comparación con la carestía de la vía judicial.
- Método **eficaz** de resolución de controversias.
- Se desarrolla por la actuación de **profesionales y expertos** en la materia que sea objeto de arbitraje.
- **Se evitan litigios futuros.**

Actuaciones arbitrales

- Se actúa conforme a los principios de igualdad, audiencia y contradicción.
- Las partes pueden convenir el procedimiento y el lugar, en caso contrario lo conviene el/los árbitro/s.
- La fecha de inicio será la fecha en que el demandado haya recibido el requerimiento, salvo pacto en contrario.

Procedimiento arbitral

- En el plazo convenido/determinado el demandante alegará los hechos, naturaleza y circunstancias de la controversia y las pretensiones.
- El demandado responderá la demanda
- Ambas partes aportarán o harán mención a los documentos o pruebas a proponer.
- Cualquier parte podrá modificar o ampliar la demanda o contestación salvo acuerdo previo o estimación de improcedencia por la demora.
- Los árbitros decidirán la forma de las actuaciones salvo acuerdo en contrario (si se realizan o no audiencias).

Falta de comparecencia

- Salvo pacto en contrario, y sin causa justificable:
 - Si el demandante no presente su demanda en plazo, los árbitros darán por terminadas las actuaciones, a menos que, el demandado manifieste su voluntad de ejercitar alguna pretensión.
 - Si el demandado no presente su contestación en plazo, los árbitros continuarán las actuaciones, sin que esa omisión se considere como allanamiento o admisión de los hechos alegados por el demandante.
 - Si de las partes no comparezca a una audiencia o no presente pruebas, los árbitros podrán continuar las actuaciones y dictar el laudo con fundamento en las pruebas de que dispongan.

Terminación de la actuación arbitral

- Mediante el laudo arbitral definitivo.
- Cuando el demandante desista de su demanda, a menos que el demandado se oponga a ello y los árbitros le reconozcan un interés legítimo en obtener una solución definitiva del litigio.
- Cuando las partes acuerden dar por terminadas las actuaciones.
- Cuando los árbitros comprueben que la prosecución de las actuaciones resulta innecesaria o imposible.

El laudo arbitral

- Los árbitros sólo decidirán en equidad si están autorizados expresamente.
- Si las partes no indican las normas jurídicas aplicables, los árbitros aplicarán las que estimen apropiadas.
- Decidirán con arreglo a las estipulaciones del contrato y tendrán
- Si durante las actuaciones arbitrales las partes llegan a un acuerdo que ponga fin total o parcialmente a la controversia, se dará por terminadas las actuaciones con respecto a los puntos acordados y, si ambas partes lo solicitan y los árbitros no aprecian motivo para oponerse, harán constar ese acuerdo en forma de laudo.

El laudo arbitral II

- Los árbitros decidirán la controversia en un solo laudo o en tantos laudos parciales como estimen necesarios.
- Plazo de 6 meses desde la contestación o fin de plazo para la misma.
- Deberá constar por escrito y ser firmado por los árbitros.
- Deberá ser siempre motivado salvo que el mismo sea convenido.
- Los árbitros se pronunciarán en el laudo sobre las costas del arbitraje
- El contenido será notificado a las partes.
- Podrá ser protocolizado notarialmente.

Corrección, aclaración, complemento y extralimitación del laudo

- Plazo de 10 días para solicitar:
 - La corrección de cualquier error de cálculo, de copia, tipográfico o de naturaleza similar.
 - La aclaración de un punto o de una parte concreta del laudo.
 - El complemento del laudo respecto de peticiones formuladas y no resueltas en él.
 - La rectificación de la extralimitación parcial del laudo, cuando se haya resuelto sobre cuestiones no sometidas a su decisión o sobre cuestiones no susceptibles de arbitraje.

Anulación del laudo

- Plazo de 2 meses mediante juicio verbal.
- Causas:
 - El convenio arbitral no existe o no es válido.
 - Que no ha sido debidamente notificada de la designación de un árbitro o de las actuaciones arbitrales o no ha podido, por cualquier otra razón, hacer valer sus derechos.
 - Resolución sobre cuestiones no sometidas a arbitraje.
 - Designación de los árbitros o el procedimiento arbitral no se han ajustado al acuerdo entre las partes, salvo que dicho acuerdo fuera contrario a una norma imperativa de esta Ley, o, a falta de dicho acuerdo, que no se han ajustado a esta ley.
 - Resolución sobre cuestiones no susceptibles de arbitraje.
 - Laudo contrario al orden público

El arbitraje en consumo

- Real Decreto 231/2008, de 15 de febrero, por el que se regula el Sistema Arbitral de Consumo, subsidiariamente es de aplicación Ley 60/2003 de 23 de diciembre, de Arbitraje.
- Objeto: resolución extrajudicial conflictos surgidos entre los consumidores o usuarios y las empresas o profesionales en relación a los derechos legal o contractualmente reconocidos al consumidor
- Se dirime ante las Juntas Arbitrales de Consumo.
- Principios audiencia, contradicción, igualdad y la gratuidad.
- Salvo pacto en contrario se dirime en equidad.
- Se intenta una mediación inicial.

AYUDAS Y SUBVENCIONES A LOS PROPIETARIOS DE VIVIENDAS EN ALQUILER. TRATAMIENTO FISCAL DE LAS RENTAS.

Alexánder Carrillo Muñoz



AYUDAS Y SUBVENCIONES A LOS PROPIETARIOS DE VIVIENDAS EN ALQUILER

Regulación

- **Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016.**
- **Programas subvencionables:**
 - Programa de subsidiación de préstamos convenidos.
 - Programa de ayuda al alquiler de vivienda.
 - Programa de fomento del parque público de vivienda de alquiler.
 - **Programa de fomento de la rehabilitación edificatoria.**
 - Programa de fomento de la regeneración y renovación urbanas.
 - **Programa de apoyo a la implantación del informe de evaluación de los edificios.**
 - **Programa para el fomento de ciudades sostenibles y competitivas.**
 - Programa de apoyo a la implantación y gestión del Plan.

Programa de fomento de la rehabilitación edificatoria. Objeto

- Obras y trabajos de mantenimiento e intervención en las instalaciones fijas y equipamiento propio, así como en los elementos y espacios privativos comunes, de los edificios de tipología residencial colectiva:
 - Finalizados antes de 1981.
 - el 70% de su superficie construida tendrá uso residencial de vivienda.
 - El 70% de las viviendas constituyan el domicilio habitual de sus propietarios o arrendatarios
- Excepcionalmente son subvencionables aun no cumpliendo lo anterior:
 - Graves daños estructurales o de otro tipo.
 - Tengan íntegramente como destino el alquiler, durante, al menos 10 años.

Cálculo de la subvención

- Se determinará en función del coste subvencionable.
- Las cuantías no podrán superar el 35% del coste subvencionable de la actuación.
- Las actuaciones para la mejora de la accesibilidad en la partida correspondiente a la accesibilidad, podrán llegar al 50%.
- La cuantía máxima por edificio no podrá superar el importe de multiplicar 11.000 euros por cada vivienda y por cada 100 m² de superficie útil de local).

Cálculo de la subvención II

- Se calculará multiplicando, por el número de viviendas y por cada 100 m² de superficie útil de locales del edificio:
 - 2.000 euros para las actuaciones de conservación, si además se acometen actuaciones para la mejora de la calidad y sostenibilidad, la ayuda de conservación se incrementará en 1.000 euros, y en otros 1.000 euros más, si además se realizan obras de accesibilidad.
 - 2.000 euros para las actuaciones de mejora de la calidad y sostenibilidad, o de 5.000 euros, como máximo, si, en cumplimiento de dichas condiciones, se redujera al menos en un 50% la demanda energética anual global de calefacción y refrigeración del edificio.
 - 4.000 euros para las actuaciones de mejora de la accesibilidad.
- Para edificios declarados Bienes de Interés Cultural, catalogados o que cuenten con protección integral en el instrumento de ordenación urbanística correspondiente las cuantías se incrementan en un 10%.

Programa de apoyo a la implantación del Informe de evaluación de los edificios

- Tiene por objeto el impulso a la implantación y generalización de un Informe de evaluación de los edificios que incluya el análisis de las condiciones de accesibilidad, eficiencia energética y estado de conservación de los mismos.
- Se subvenciona parte de los honorarios de su redacción.
- Beneficiarios: las comunidades de vecinos, agrupaciones de comunidades o propietarios únicos de edificios de carácter predominantemente residencial.
- Deben contar con el informe de evaluación antes de que finalice el año 2016.

Programa para el fomento de ciudades sostenibles y competitivas

- Objeto: financiación de la ejecución de proyectos de especial trascendencia
 - Mejora de barrios.
 - Centros y cascos históricos.
 - Renovación de áreas funcionalmente obsoletas.
 - Renovación de áreas para la sustitución de infravivienda.
 - Ecobarrios.
 - Zonas turísticas
- Los proyectos se seleccionarán mediante un procedimiento abierto y en régimen de concurrencia competitiva



TRATAMIENTO FISCAL DE LAS RENTAS

IVA

- El arrendamiento de viviendas para su uso como vivienda, con los muebles incluidos en las mismas y con los garaje y anexo está exenta de IVA.
- No está exento:
 - Arrendamiento de viviendas amuebladas cuando el arrendador se compromete a prestar servicios propios de la industria hotelera.
 - El arrendamiento de viviendas amuebladas efectuado por una persona jurídica para destinarlo, cediendo su uso, a residencia de empleados.

IRPF

- Las cantidades que perciben los propietarios de la vivienda por el alquiler tributan en el IRPF como rendimientos de capital inmobiliario.
- Si el arrendamiento se realiza como actividad económica las cantidades obtenidas tienen consideración de actividades económicas.
 - Local exclusivamente destinado a la gestión de los inmuebles arrendados.
 - Al menos, una persona empleada con contrato laboral y a jornada completa.

Gastos deducibles

- Los **intereses y gastos de financiación** producidos por **créditos** que se abonen por la compra de la vivienda.
- Los **gastos de conservación y reparación** (que no incluyen las cantidades destinadas a la ampliación o mejora de la vivienda).
 - No podrán exceder, de la cuantía de los rendimientos íntegros obtenidos. El exceso se podrá deducir en los cuatro años siguientes
- **Los saldos de dudoso cobro.**
 - Cuando el deudor se halle en situación de concurso.
 - Entre la primera gestión de cobro y el fin del período impositivo hubiese transcurrido más de seis meses, y no se hubiese producido una renovación de crédito.
 - Computará como ingreso en el ejercicio en que se produzca dicho cobro.

Gastos deducibles II

- Los **tributos** que incidan sobre **los rendimientos o sobre la vivienda**.
- Los **gastos de formalización del arrendamiento** y los de defensa de carácter jurídico.
- Los contratos de **seguro** (de responsabilidad civil, incendio, robo, rotura de cristales u otros de naturaleza análoga).
- Cantidades devengadas por terceros en contraprestación directa o indirecta o como consecuencia de servicios personales, tales como los de administración, vigilancia, portería, cuidado de jardines, etc
- Las **cantidades destinadas a servicios o suministros** (luz, agua, gas, teléfono).
- El importe que se destine a la **amortización de la vivienda**, siempre que responda a su depreciación efectiva. Su cálculo se realiza aplicando el porcentaje del 3% sobre el mayor de los siguientes valores: el coste por la compra de la vivienda o el valor catastral, ambos sin incluir el valor del suelo.
- 10% de los gastos de instalaciones mobiliario y enseres.

Reducciones del rendimiento neto en arrendamiento destinado a vivienda

- **100%**: arrendatarios entre 18-30 años con rendimientos netos > IPREM.
- **100%**: arrendatarios entre 18-35 años con rendimientos netos > IPREM y el contrato de alquiler anterior al 1 de enero de 2011.
- **60%**: en el resto de los casos.
- Al resultado de las reducciones anteriores se le reduce un 40% :
 - Rendimientos con un periodo de generación superior a dos años.
 - Rendimientos obtenidos de forma irregular en el tiempo (imputados en un único periodo impositivo) que se deban a indemnizaciones percibidas del arrendatario por daños o desperfectos en el inmueble.

Arrendamiento entre familiares

- **Arrendamiento entre familiares:** cónyuge o pariente de hasta el tercer grado.
- El importe percibido por el alquiler una vez descontados los gastos deducibles (rendimiento neto) no podrá ser inferior al **2%** sobre el valor catastral, o al **1,10%** si son inmuebles con valores catastrales revisados o modificados.
- El arrendador tributará por la mayor de las cantidades siguientes:
 - El importe resultante una vez aplicado sobre el mismo la reducción que corresponda por arrendamiento de vivienda.
 - Rendimiento mínimo computable en arrendamientos en caso de parentesco.

TRIBUTOS Y TASAS

- Supuestos del IBI y Tasa municipal de basuras.
- Las partes podrán pactar que los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización y que correspondan a la vivienda arrendada o a sus accesorios, sean a cargo del arrendatario.
- Dicho pacto:
 - deberá constar por escrito
 - Debe determinar el importe anual de dichos gastos a la fecha del contrato.
 - No afecta a la Administración.

POSIBLES CONSECUENCIAS DERIVADAS DE UN POSIBLE IMPAGO. ASESORAMIENTO.

Alexánder Carrillo Muñoz

Consecuencias del impago de la cuota hipotecaria

- Empiezan los **intereses de demora**.
- La entidad puede cobrar una **comisión por reclamación de cuotas impagadas**.
- La entidad puede **dar por vencido de manera anticipada el préstamo**.
- **Reclamación judicial o extrajudicialmente** al prestatario el importe del capital no amortizado del préstamo y los intereses ordinarios y de demora devengados hasta dicha fecha.
- Inscripción en los **registros de morosidad**.
- Comunicación a la **Central de Información de Riesgos del Banco de España**.



Intereses de demora

Concepto y regulación

- **Tipo de interés que se aplica a una cuantía que se debe cuando la parte deudora se retrasa en el pago más allá de lo convenido.**
- **Estará fijado en el contrato hipotecario.**
- **Carácter abusivo de ciertos intereses de demora:**
 - **Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 14 de marzo de 2013.**
 - **Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.**

Modificación de los intereses de demora por la Ley 1/2013, de 14 de mayo.

Únicamente para préstamos o créditos:

- Para adquisición de vivienda habitual.
- Garantizado con hipoteca sobre dicha vivienda.
- **No podrán ser superiores a 3 veces el interés legal del dinero (3 x 4% para el 2013)**
- Sólo se devengarán sobre el capital.

Moderación de los intereses moratorios para deudores en umbral de exclusión.

- Introducido por el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos
- **Aplicable desde el momento en que el deudor solicite a la entidad la aplicación de cualquiera de las medidas del código de buenas prácticas y se acredite.**
- El interés moratorio será como máximo:

**intereses remuneratorios pactados en el préstamo
+ 2% sobre el capital pendiente del préstamo.**



Vencimiento anticipado del préstamo.

Regulación legal

- **Carácter abusivo de su regulación anterior por Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 14 de marzo de 2013.**
- **Ley 1/2013, de 14 de mayo**, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.



Requisitos necesarios

- Impago de al menos **tres pagos mensuales**.
- Debe de constar en la **escritura de constitución de hipoteca**.



Consecuencias del vencimiento anticipado

- La entidad podrá reclamar la totalidad de lo adeudado por capital y por intereses.
- Ejecución judicial o extrajudicial de la hipoteca.

Liberación del bien previa a la subasta.

- Hasta la fecha de subasta se podrá liberar el bien, previa solicitud del acreedor, consignando la cantidad vencida a fecha de demanda por capital e intereses y , en su caso, los vencimientos del préstamo y los intereses de demora que se vayan produciendo a lo largo del procedimiento y resulten impagados en todo o en parte
- Si el bien es vivienda habitual el deudor puede librar el bien aun sin el consentimiento del acreedor.
- Podrá liberarse en segunda posteriores ocasiones siempre que, al menos, medien tres años entre fecha de la liberación y requerimiento de pago judicial o extrajudicial.



**Consejos primera fase:
Impago sin demanda de
la entidad.**

Negociación

- **Negociación** con el banco desde el primer momento:
 - Reestructuración de la hipoteca.
 - Petición de dación en pago con alquiler de la vivienda.
- Intentar obtener **ayuda especializada para la mediación** por los servicios públicos o asociaciones.
 - Análisis de documentos.
 - Elaboración de propuestas.
- **No firmar ningún documento sin asesoramiento profesional.**
- Solicitar las medidas de aplicación del Código de Buenas prácticas.



**Consejos segunda fase:
procedimiento judicial o
extrajudicial de ejecución
hipotecaria.**



Inicio del procedimiento judicial.

- Petición de **asistencia judicial gratuita**.
- Seguir con la **negociación**: solicitud de dación en pago y condonación de la deuda.
- La no **recepción de las comunicaciones judiciales** ni alarga ni suspende los plazos.
- Alegación de las posibles **cláusulas abusivas**.

Asistencia judicial gratuita


- Para ciudadanos que, estando inmersos en cualquier tipo de procedimiento judicial o pretendiendo iniciarlo, carezcan de patrimonio suficiente para litigar.
- **Ingresos brutos anuales máximos:**
 - **2 veces IPREM** (En 2013 12.780,26 €) cuando no hay unidad familiar
 - **2,5 veces IPREM** unidad familiar inferior a 4. (En 2013 15.975,33 €)
 - **3 veces IPREM** unidad familiar de 4 o más .(En 2013 19.170,39 €).
- Solicitud ante el Colegio de Abogados, Tribunal que haya de conocer del proceso, tribunal del domicilio del demandado si no hubiera comenzado, <http://www.justiciagratis.es>.
- El plazo máximo es de **tres días desde la recepción de la demanda** (puede suspender el procedimiento).

Procedimiento extrajudicial o notarial

- Debe constar en la **escritura pública de hipoteca**.
- Alegación de **cláusula abusiva**: si el Notario considerase su existencia:
 - Lo pondrá en conocimiento de las partes.
 - Suspenderá la subasta.
 - Remisión al juzgado de primera instancia competente en la ejecución.




Consejos tercera fase: Subasta hipotecaria.

- 
- **Existe una reducción de la deuda hipotecaria hasta el 2% del valor por el que sea adjudicado** el bien en caso de **facilitar la inspección** del inmueble hipotecado y se **colabore** con los requerimientos del Tribunal.
 - Estar atentos a ventas posteriores por la entidad: la deuda **se reduce** en el importe correspondiente **al 50% de la plusvalía** obtenida en la venta que tenga lugar durante los **10 años siguientes** a la adjudicación.
 - Seguir con la negociación solicitando la condonación total de la deuda, así como el alquiler social de la vivienda.



Lanzamiento

- 
- Pedir la suspensión del lanzamiento.
 - Continuar con la negociación para la cancelación total de la deuda.

Fecha límite y condiciones

- Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social
- Se suspenden **hasta el 16 de mayo de 2015**.
- Aplicable a :
 - **Procesos judiciales o extrajudiciales** de ejecución hipotecaria.
 - Con **adjudicación** de vivienda **al acreedor o persona que actúe por su cuenta**.
 - La vivienda será **vivienda habitual**.
 - Deben de darse:
 - Supuestos de **especial vulnerabilidad**.
 - **Circunstancias económicas**.

Supuestos de especial vulnerabilidad

- 1) Familia numerosa.
- 2) Unidad familiar monoparental con 2 hijos a cargo
- 3) Unidad familiar con menor de tres años
- 4) Unidad familiar con miembro con discapacidad > 33%, situación de dependencia o enfermedad e incapacitado acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral.
- 5) Deudor hipotecario en desempleo con prestaciones agotadas.
- 6) Unidad familiar que conviva con persona/s de parentesco hasta tercer grado del titular de la hipoteca o cónyuge y con discapacidad, situación de dependencia o enfermedad e incapacitado acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral.
- 7) Unidad familiar con víctima de violencia de género.

Circunstancias económicas.

Ingresos de la unidad familiar

- **Ingresos < 3 veces IPREM** (1596,63 €/mes)
- **Ingresos < 4 veces IPREM:** Miembro de la unidad familiar con
 - Discapacidad > 33%, situación de dependencia o enfermedad.
 - Incapacitado acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral.
 - Unidad familiar que conviva con persona/s de parentesco hasta tercer grado del titular de la hipoteca o cónyuge y con discapacidad, situación de dependencia o enfermedad e incapacitado acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral.
- **Ingresos < 5 veces IPREM:** Deudor hipotecario
 - Con parálisis cerebral, con enfermedad mental o con discapacidad intelectual, con un grado de discapacidad $\geq 33\%$.
 - Con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocido $\geq 65\%$
 - Casos de enfermedad grave que incapacite acreditadamente, a la persona o a su cuidador, para realizar una actividad laboral.

Circunstancias económicas.

- Alteración significativa de circunstancias económicas en termino de acceso a la vivienda en los últimos 4 años.
 - Alteración significativa esfuerzo de la carga hipotecaria sobre la renta familiar se haya multiplicado por al menos 1,5.
- Cuota hipotecaria > 50% ingresos netos unidad familiar.
- Contratos de préstamo o crédito garantizados con hipoteca:
 - Para única vivienda.
 - El préstamo o crédito se concedió para su adquisición.

**APOYO A LAS PERSONAS PARA PALIAR
LOS EFECTOS DE LOS DESHUCIOS.
INTERMEDIACIÓN CON LAS ENTIDADES
BANCARIAS PARA OBTENER VIVIENDAS
SOCIALES PARA SU ALQUILER EN CASO
DE DESAHUCIO EJECUTADO.**

Alexánder Carrillo Muñoz



Solicitud de suspensión del lanzamiento.

Solicitud de suspensión de los lanzamientos

- Ley 1/2013, de 14 de mayo de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.
- Se suspenden **hasta el 16 de mayo de 2015**.
- Aplicable a :
 - **Procesos judiciales o extrajudiciales** de ejecución hipotecaria.
 - Con **adjudicación** de vivienda **al acreedor o persona que actúe por su cuenta**.
 - La vivienda será **vivienda habitual**.
 - Deben de darse:
 - Supuestos de **especial vulnerabilidad**.
 - **Circunstancias económicas**.

Supuestos de especial vulnerabilidad

- 1) Familia numerosa.
- 2) Unidad familiar monoparental con 2 hijos a cargo
- 3) Unidad familiar con menor de tres años
- 4) Unidad familiar con miembro con discapacidad > 33%, situación de dependencia o enfermedad e incapacitado acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral.
- 5) Deudor hipotecario en desempleo con prestaciones agotadas.
- 6) Unidad familiar que conviva con persona/s de parentesco hasta tercer grado del titular de la hipoteca o cónyuge y con discapacidad, situación de dependencia o enfermedad e incapacitado acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral.
- 7) Unidad familiar con víctima de violencia de género.

Circunstancias económicas.

Ingresos de la unidad familiar

- **Ingresos < 3 veces IPREM** (1596,63 €/mes)
- **Ingresos < 4 veces IPREM:** Miembro de la unidad familiar con
 - Discapacidad > 33%, situación de dependencia o enfermedad.
 - Incapacitado acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral.
 - Unidad familiar que conviva con persona/s de parentesco hasta tercer grado del titular de la hipoteca o cónyuge y con discapacidad, situación de dependencia o enfermedad e incapacitado acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral.
- **Ingresos < 5 veces IPREM:** Deudor hipotecario
 - Con parálisis cerebral, con enfermedad mental o con discapacidad intelectual, con un grado de discapacidad $\geq 33\%$.
 - Con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocido $\geq 65\%$
 - Casos de enfermedad grave que incapacite acreditadamente, a la persona o a su cuidador, para realizar una actividad laboral.

Circunstancias económicas.

- Alteración significativa de circunstancias económicas en termino de acceso a la vivienda en los últimos 4 años.
 - Alteración significativa esfuerzo de la carga hipotecaria sobre la renta familiar se haya multiplicado por al menos 1,5.
- Cuota hipotecaria > 50% ingresos netos unidad familiar.
- Contratos de préstamo o crédito garantizados con hipoteca:
 - Para única vivienda.
 - El préstamo o crédito se concedió para su adquisición.



Fondo social de viviendas



Fondo social de viviendas.

- La **Disposición adicional única** del Real Decreto-ley 27/2012, de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios.
- Se recomienda su promoción conjunta al gobierno y al sector financiero.

Convenio

- **El 17 de enero de 2013 se firma el convenio de su constitución entre**
 - Ministerios de Economía y Competitividad, Sanidad, Servicios Sociales e Igualdad, y Fomento.
 - Banco de España.
 - Federación Española de Municipios y Provincias (FEMP).
 - Plataforma del Tercer Sector (Organizaciones no Gubernamentales)
 - Patronales bancarias
 - 33 entidades de crédito.
- **Nace inicialmente con 5.891 viviendas.** 5047 a julio de 2013.



Objetivo

- Puesta a disposición de viviendas propiedad de la entidades de crédito para su arrendamiento a personas desalojadas de su vivienda habitual por impago de un préstamo hipotecario.
- Los beneficiarios deberán poseer los requisitos exigidos para la suspensión de los lanzamientos del Real Decreto-ley 27/2012, de 15 de noviembre.

Requisitos de acceso al Fondo Social de Vivienda

- **Desalojados** como consecuencia de una demanda de ejecución, por **impago de un préstamo hipotecario**.
- Fecha de desalojo a partir del **1 de enero de 2008**.
- Ingresos unidad familiar **< 3 veces IPREM** (1596,63 €/mes).
- **Ninguno** de los miembros de la unidad familiar **dispondrá de vivienda en propiedad**.
- La unidad familiar se encontrará en un supuesto de **especial vulnerabilidad**.

Supuestos de especial vulnerabilidad

- 1) Familia numerosa.
- 2) Unidad familiar monoparental con 2 hijos a cargo
- 3) Unidad familiar con menor de tres años
- 4) Unidad familiar con miembro con discapacidad > 33%, situación de dependencia o enfermedad e incapacitado acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral.
- 5) Deudor hipotecario en desempleo con prestaciones agotadas.
- 6) Unidad familiar que conviva con persona/s de parentesco hasta tercer grado del titular de la hipoteca o cónyuge y con discapacidad, situación de dependencia o enfermedad e incapacitado acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral.
- 7) Unidad familiar con víctima de violencia de género.

Solicitud de acceso al Fondo Social de Vivienda.

- Se presentará **ante la misma o distinta entidad** que hubiera realizado el desalojo, siempre que haya firmado el convenio.
- Se dará **prioridad** a aquellas situaciones de **mayor necesidad o riesgo social**.
- Se solicitarán **informe a los servicios sociales** de los Ayuntamientos o Diputaciones Provinciales, a emitir en **15 días**.
- Las viviendas **se asignarán antes de la finalización de cada trimestre**, comenzando el 31 de marzo de 2013.

Condiciones del Fondo Social de Vivienda

- Duración del alquiler de dos años
- el contrato se prorrogará un año más salvo que la entidad arrendadora evalúe que no se cumplen ya las condiciones de acceso.
- Renta entre los 150 € y 400 € mensuales, con un máximo del 30% de los ingresos netos totales de la unidad familiar.
- El arrendatario se obligará a destinar el inmueble a su vivienda habitual y a conservarlo.
- Gastos del inmueble, incluyendo tributos y obras de reparación por cuenta del propietario, con excepción de gastos por suministros (electricidad, gas, teléfono).

Adhesión al convenio por los Ayuntamientos

- Compromisos:
 - Asesorar a quienes soliciten información sobre el procedimiento para solicitar una vivienda de los fondos sociales
 - Emitir en el plazo de 15 días el informe sobre la valoración de las circunstancias sociales.
 - Colaborar con las entidades de crédito, cuando así lo acuerden con éstas, en la evaluación de las solicitudes.
 - Difundir en su territorio e informar a sus ciudadanos sobre el objeto y contenido del convenio.

Adhesión al convenio por los Ayuntamientos II

- Se adoptará por el Pleno o Junta de Gobierno Local según la distribución de atribuciones.
- Se formalizará mediante la firma del Anexo II del convenio que contiene el protocolo de adhesión de ayuntamientos al convenio para la creación de fondos sociales de viviendas.
- El protocolo se remite junto con copia del acuerdo plenario a la FEMP.
- 35 municipios adheridos en Castilla la Mancha.



Convenio alquiler solidario

Convenio alquiler solidario JCCM-La Caixa

- Tiene como objetivo facilitar viviendas sociales.
- Destinatarios:
 - Mayores de edad.
 - Españoles o con permiso de residencia de larga duración
 - Ingresos <2,5 veces IPREM
 - Ingresos mínimo > 5.000 € anuales, (alquiler < 30% ingresos de la unidad familiar)
- Condiciones
 - El alquiler es por 5 años.
 - Renta no será superior a 150 €/mes (gastos incluidos).
 - Depósito de un mes de fianza
 - El alta de los suministros corre a cargo del inquilino

MEDIACIÓN CON ENTIDADES BANCARIAS.MEDIDAS CONTEMPLADAS EN EL CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS.

Alexánder Carrillo Muñoz

Código de Buenas Prácticas.

- Real Decreto-Ley 6/2012, de 9 de marzo de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos.
- Es **de adhesión voluntaria** por parte de las entidades.
- El **precio de adquisición** de la vivienda no debe haber excedido de un valor **según municipio y personas a cargo** de la unidad familiar:

Habitantes	Vivienda de 1-2 personas	Precio adicional por cada persona a cargo. Tres máximo
hasta 100.000	120.000 euros.	30.000 euros
Entre 100.001 y 500.000	150.000 euros	37.500 euros
Entre 500.001 y 1.000.000	180.000 euros	45.000 euros
Más de 1.000.000	200.000 euros	50.000 euros



Medidas

- Medidas previas a la ejecución hipotecaria : **reestructuración de su deuda hipotecaria.**
- Medidas complementarias: **solicitud de quita en el capital pendiente de amortización.**
- Medidas sustitutivas de la ejecución hipotecaria **dación en pago de la vivienda habitual.**

Ámbito de aplicación

- **Contratos de préstamo o crédito garantizados con hipoteca inmobiliaria .**
- **Deudores deben situarse en el umbral de la exclusión.**
- **Los contratos tendrán vigencia a fecha 11 de mayo de 2013.**
- **Fiadores y avalistas hipotecarios del deudor principal,** respecto de su vivienda habitual y con las mismas condiciones que las establecidas para el deudor hipotecario

Umbral de exclusión. Condiciones

Deben de estimarse **todas y cada una de las condiciones** que se señalarán en relación a:

- 1) Los ingresos de los miembros de la unidad familiar
- 2) Existencia de al menos uno de los dos supuestos en los cuatro últimos años:
 - a) Alteración significativa de circunstancias económicas en termino de acceso a la vivienda
 - b) Existencia de circunstancias familiares de especial vulnerabilidad.
- 3) La cuota de la hipoteca.

Umbral de exclusión

Ingresos de la unidad familiar

Regla general : ingresos < 3 veces IPREM (1596,63 €/mes)

Supuestos extraordinarios:

- 1. Ingresos < 4 veces IPREM:** Miembro de la unidad familiar con
 - Discapacidad > 33%, situación de dependencia o enfermedad.
 - Incapacitado acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral.
- 2. Ingresos < 5 veces IPREM:** Deudor hipotecario
 - Con parálisis cerebral, con enfermedad mental o con discapacidad intelectual, con un grado de discapacidad $\geq 33\%$.
 - Con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocido $\geq 65\%$
 - Casos de enfermedad grave que incapacite acreditadamente, a la persona o a su cuidador, para realizar una actividad laboral.

Umbral de exclusión

Circunstancias económicas y familiares últimos 4 años.

Alteración significativa de circunstancias económicas en termino de acceso a la vivienda

- 1) el esfuerzo de la carga hipotecaria sobre la renta familiar se haya multiplicado por al menos 1,5.
- 2) Excepción : la carga hipotecaria en el momento de la concesión \geq a del momento de la solicitud de la aplicación del Código de Buenas Prácticas.

Circunstancias familiares de especial vulnerabilidad.

- 1) La familia numerosa
- 2) La unidad familiar monoparental con dos hijos a cargo.
- 3) La unidad familiar en la que alguno de sus miembros tenga declarada discapacidad $>$ al 33 %, situación de dependencia o enfermedad
- 4) Esté incapacitado de forma permanente, de forma acreditada, para realizar una actividad laboral.
- 5) La unidad familiar de la que forme parte un menor de tres años.

Umbral de exclusión

La cuota de la hipoteca

- **La cuota hipotecaria > 50 % de los ingresos netos** que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar.
- **La cuota hipotecaria > 40 % de los ingresos** si alguno de los miembros:
 - Discapacidad > 33%, situación de dependencia o enfermedad e incapacitado acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral.
 - Con parálisis cerebral, con enfermedad mental o con discapacidad intelectual, con un grado de discapacidad $\geq 33\%$.
 - Con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocido $\geq 65\%$
 - Casos de enfermedad grave que incapacite acreditadamente, a la persona o a su cuidador, para realizar una actividad laboral.

Umbral de exclusión

Requisitos extras para la aplicación de la quita y la dación en pago

- 1) Los miembros de la unidad familiar **carecen de otros bienes o derechos patrimoniales.**
- 2) El crédito o **préstamo:**
 - a) Recae sobre la **única vivienda** del deudor o deudores
 - b) Se concedió para su adquisición.**
- 3) El crédito o préstamo **carece de otras garantías reales o personales** (excepto, para las personales el supuesto de que carezca de otros bienes o derechos patrimoniales suficientes con los que hacer frente a la deuda)
- 4) Si existen codeudores fuera de la unidad familiar deben de cumplir los puntos 1, 2 y 3.

Reestructuración de deudas hipotecarias.


- El plazo máximo de solicitud es el **anuncio de subasta**.
- Se presenta la solicitud de reestructuración, con la documentación acreditativa.
- Plazo de **1 mes** para notificar y ofrecer al deudor un **plan de reestructuración**.
- El deudor puede presentar un **plan de reestructuración alternativo** . El rechazo será motivado.

Código de Buenas Prácticas: Reestructuración de deudas hipotecarias. Medidas.

- **Carencia** en la amortización de capital de **5 años**
- Ampliación del **plazo de amortización a 40 años** desde la concesión del préstamo
- **Reducción del tipo de interés** aplicable a Euribor + 0,25 por cien durante el plazo de carencia
- Las entidades podrán reunificar el conjunto de las deudas contraídas por el deudor.
- **No conllevará costes** por compensación **la amortización anticipada** del crédito o préstamo hipotecario solicitada durante los diez años posteriores a la aprobación del plan de reestructuración.

Solicitud de quita

- Aplicable a deudores cuyo **plan de reestructuración sea inviable**.
- Pueden acogerse también:
 - Los deudores para los que se haya producido ya el anuncio de subasta.
 - Los deudores que no puedan optar a la dación en pago por presentar la vivienda cargas posteriores a la hipoteca
- Plan inviable: **cuota hipotecaria mensual > 50% de los ingresos** conjuntos de la unidad familiar
- **Un mes desde la acreditación de la inviabilidad** para rechazar o aceptar la solicitud de quita por la entidad.
- Su aceptación es **potestativa** por la entidad.



Código de Buenas Prácticas:
Solicitud de quita. Métodos de cálculo

Reducción en un 25%

Código de Buenas Prácticas: Solicitud de quita. Métodos de cálculo

Reducción equivalente a la diferencia entre capital amortizado y el que quede con el total del capital prestado la misma proporción que el número de cuotas satisfechas por el deudor sobre el total de las debidas.

Ejemplo:

Vivienda con préstamo de 200.000 del que se han pagado 50% cuotas, habiéndose amortizado 80.000 euros.

La quita sería el 50% de 80.000. 40.000 euros

Código de Buenas Prácticas:

Solicitud de quita. Métodos de cálculo

Reducción equivalente a la mitad de la diferencia existente entre el valor actual de la vivienda y el valor que resulte de sustraer al valor inicial de tasación dos veces la diferencia con el préstamo concedido, siempre que el primero resulte inferior al segundo.

Vivienda tasada inicialmente en 200.000 € para la que se concedió un préstamo de 180.000 €. Su valor actual de tasación es de 150.000 €.

La quita sería el resultado de:

$$200.000 - 180.000 = 20.000$$

$$20.000 \times 2 = 40.000$$

$$150.000 - 40.000 = 110.000$$

$$110.000 / 2 = 55.000$$

El valor de la quita sería de 55.000

Dación en pago de vivienda habitual

- Aplicable a deudores cuyo **plan de reestructuración y medidas complementarias sean inviables.**
- **No aplicable:**
 - Procedimiento de ejecución con **anuncio de subasta**
 - Vivienda gravada con **cargas posteriores.**
 - Vivienda cuyo **precio** exceda de:

Habitantes de la población	Precio máximo compra vivienda
hasta 100.000	120.000 euros.
Entre 100.001 y 500.000	150.000 euros
Entre 500.001 y 1.000.000	180.000 euros
Más de 1.000.000	200.000 euros

Dación en pago de vivienda habitual

- **12 meses desde la acreditación de la inviabilidad** desde la solicitud de reestructuración.
- **La entidad estará obligada a aceptar** la entrega del bien hipotecado .
- Supone la **cancelación total de la deuda** garantizada con hipoteca y de las **responsabilidades personales** del deudor y de terceros
- Se puede solicitar junto a la dación el **arrendamiento por 2 años** de la vivienda. Sin prórroga salvo pacto.
- **Renta anual** de arrendamiento **de 3 % del importe total de la deuda** en el momento de la dación con interés de demora del 10%. En las prórrogas se aplicará criterios de mercado.
- La entidad puede ceder al deudor una parte de la plusvalía generada por la venta de la vivienda.



Concepto de mediación

Cualquier medio de solución de controversias, cualquiera que sea su denominación, en que dos o más partes intentan voluntariamente alcanzar por sí mismas un acuerdo con la intervención de un mediador.

MEDIACIÓN CON ENTIDADES BANCARIAS

- **La intermediación hipotecaria no es mediación.**
- **Elementos comunes** mediación/intermediación hipotecaria:
 - Se utilizan **técnicas** mediadoras.
 - Existe un **tercero que gestiona el diálogo** entre las dos partes en conflicto.
 - El intermediador **no tiene facultad resolutoria**.
 - Se trabaja en base al **interés común**.
- **Elementos diferenciadores :**
 - El intermediador se presenta en **auxilio del deudor hipotecario**, vela por el interés de éste y permite reducir el desequilibrio existente entre él y la entidad financiera
 - La forma de **comunicación** con la entidad puede ser telefónica, por medio de escritos o de forma directa, sin necesidad de que esté presente la persona titular de la vivienda.
 - El intermediador **asesora al deudor** y propone soluciones a las partes.

Primera fase

- Reunión del deudor hipotecario con el mediador:
 - Estudio la realidad económico-financiera.
 - Exigencia de toda la documentación posible.
 - Considerar lo sucedido en casos similares en dicha entidad bancaria, de conocerse.
 - Visualizar las distintas opciones:
 - Aplicación del Código de Buenas Prácticas.

Deudor dentro del Código de Buenas Prácticas

- Elaboración de la solicitud y obtención de la documentación necesaria para acreditar la posibilidad de acogerse a las citadas medidas, remitiéndolo a la entidad bancaria.
- Estudio conjunto entre el deudor y el mediador de las medidas del Código de Buenas Prácticas para elaborar un plan de reestructuración

Deudor fuera del Código de Buenas Prácticas

- El artículo 5.8 del Real Decreto-Ley 6/2012: las entidades adheridas podrán con carácter puramente potestativo aplicar las previsiones del Código de Buenas Prácticas a deudores distintos de los que se tienen como beneficiarios de dicho Código.
- **Estudiar las mismas medidas del Código de Buenas Prácticas.**

Fase 2

- Reunión mediador-responsable de la entidad bancaria:
 - presentación de las propuestas
 - Solicitud de propuesta de la entidad.
- Deudor dentro CBP obligación de :
 - Estudio y aceptación.
 - Negación motivada.
- Elevación de la propuesta a niveles superiores jerárquicamente.

Fase 3

- No se ha presentado propuesta propia pero existe propuesta de la entidad bancaria: **renegociar**, las medidas recogidas en el CBP son susceptible de mejora.
- Aceptación de la propuesta propia: **elevación a escritura pública.**
- Elevar la propuesta a **niveles superiores jerárquicamente.**
- Formular ante el Banco de España **reclamación derivada del presunto incumplimiento.**

TÉCNICAS DE MEDIACIÓN. HABILIDADES PARA LA NEGOCIACIÓN Y LA RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS

Alexánder Carrillo Muñoz

Métodos de resolución de conflicto

- **Negociación:** método voluntario donde no intervienen terceros, son las partes quienes participan y llegan a acuerdos por escrito o verbales.
- **Mediación:** método voluntario con intervención de terceros, que facilitan el acercamiento de las posturas de las partes, sin posicionarse. El acuerdo será beneficioso para ambas partes, se elevará a escritura pública. Se enfocará para resolver los conflictos futuros.
- **Conciliación:** método voluntario con intervención de tercero imparcial que conduce la conciliación y, emite una (o varias) propuesta de resolución que, de ser satisfactoria y aceptada por ambas partes, las vincula. No existe compromiso para situaciones futuras.
- **Arbitraje:** método voluntario con intervención de terceros, que resuelven el conflicto y cuya resolución en forma de laudo arbitral tiene el mismo valor que una sentencia judicial. En este método una parte gana y otra pierde.



Concepto de mediación

Cualquier medio de solución de controversias, cualquiera que sea su denominación, en que dos o más partes intentan voluntariamente alcanzar por sí mismas un acuerdo con la intervención de un mediador.

Regulación de la negociación

- Ley 5/2012, de 6 de julio, de mediación en asuntos civiles y mercantiles.
 - Deja fuera a la mediación en materia de consumo.
- La Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas en su modificación de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.
- Ley 4/2005, de 24 de mayo, del Servicio Social Especializado de Mediación Familiar.
 - Aplicable en Castilla La Mancha.

Características de la mediación

- Es voluntaria.
- Existe igualdad entre las partes.
- El mediador es imparcial y neutral.
- Confidencialidad de la mediación.
- Los acuerdos objeto de mediación dentro de la Ley 5/2012, de 6 de julio, de mediación en asuntos civiles y mercantiles son inscribibles en el Registro de la Propiedad.
- La mediación no tiene porqué llegar a un acuerdo siempre.

Funciones del mediador

- Mantener un intercambio fluido de información precisa entre las partes.
- Ayudar a convertir las posiciones en intereses y necesidades.
- Responder de manera efectiva ante las situaciones de crisis o bloqueo.
- Ayudar a establecer plazos adecuados y realistas.
- Asegurar la participación de todas las partes.
- Estudiar y asimilar la información.



El mediador debe evitar

- Criticar a las partes de la disputa o discutir sus puntos de vista.
- Tomar decisiones por las partes sin consultarlos.
- Forzar el proceso.
- Hablar mucho.
- Presionar a las partes para que tomen una decisión

Habilidades aconsejables en los mediadores.

- El mediador no busca culpables sino una solución consensuada.
- Escuchar con atención e interés.
- Permitir que las partes aclaren y manifiesten sus posturas.
- Deben ser capaces de obtener la confianza de las partes.
- Deben atenuar los niveles de tensión y agresividad de las partes.
- Pacientes, reflexivos y tolerantes.
- Aportan soluciones creativas.
- Profesionales.

Inicio del procedimiento

- Por solicitud de una de las partes o por todas ellas.
- Información clara del proceso de mediación y alcances al solicitante.
- Estudio de la naturaleza del conflicto.
- Invitación a la otra parte:
 - Por el solicitante.
 - Por el mediador:
 - Por cualquier medio adecuado.
 - Intentar obtener una reunión previa informativa.
 - Información clara del proceso de mediación y alcances.

Sesión constitutiva

- En el momento que no cause problemas a ambas partes.
- Se realizará un “discurso de apertura”:
 - Características del proceso.
 - Normas básicas de funcionamiento.
 - Necesidad de solución consensuada.
- Se levantará acta de la sesión.
- Se firma acuerdo de confidencialidad

Sesiones de mediación

- Se realizarán:
 - Sin perjuicio a las partes
 - Lugar tranquilo y a ser posible agradable.
- Delimitación del origen del conflicto y los objetivos a conseguir:
 - Se dará la palabra a las partes.
 - El mediador reformulará las aportaciones de las partes.
 - Intentar que las partes lleguen a la solución.

Métodos para avanzar en la mediación

- Cesión de la palabra.
- Escucha activa.
- Preguntar.
- Reconocer e identificar sentimientos.
- Parafrasear.
- Intervenir para aliviar la tensión.
- Reuniones individuales con las partes, pero con conocimiento de la otra.
- Reformulación.
- Resumen y aclaración.
- Inversión de papeles.
- Lluvias de ideas.
- Proponer tareas.
- Reconocimiento de los progresos de las partes.
- Buscar intereses compartidos.

Acuerdo de mediación

- **No es obligatorio** su consecución.
- Puede ser **total o parcial**.
- Las partes **deben ser informadas de su alcance y de su carácter vinculante**.
- Deberá ser **por escrito**, firmado por ambas partes o sus representantes, quienes deberán obtener copia.
- Los acuerdos de mediación de la Ley 5/2012, podrán ser **elevados a escritura pública** al objeto de configurar su acuerdo como un título ejecutivo.

Consejos en el contenido del acuerdo

- Que los acuerdos sean **específicos**, se adecúen a los **objetivos de las partes y a sus intereses**.
- Que los acuerdos sea lo más **equitativos** posible e incluyan **soluciones aportadas por ambas partes**.
- Que sea un acuerdo que **evite conflictos futuros**.
- Que sea lo más **claro y específico** posible evitando interpretación alguna al mismo.
- Que sea **realista**.