



Boletín Oficial

**Voluntariedad
Designación
Rapidez
Reducción Costes
Carácter Vinculante
Ejecutabilidad**

***Agrupación Técnica Profesional
- MECIMER -***

«Business Mediator-Mediador Civil y Mercantil»

**Resolución de Conflictos
Proceso Extrajudicial
Alternativa Libre de Actuación
Comunicación, Equilibrio, Empatía
Dialogadas Soluciones
Acuerdo Voluntario entre las Partes**

Edición Asamblea General 2017

Año 1 Número 2

Sumario

Actualidad Corporativa	pags.3-20
 Asamblea General de la Agrupación Técnica Profesional de Business Mediator-Mediadores Civil y Mercantil - MECIMER - celebrada el día 25 de Mayo de 2017, en el Hotel Meliá Castilla de Madrid.	
Coleccionable	pags.21-28
 Guía para la práctica de la Mediación Intrajudicial. Protocolo de Mediación Civil.	
Actualidad	pags.29-32
 Riesgos Psicosociales y mediación en las organizaciones.....	pags. 29-30
 Mediación comunitaria hacia la integración y mediación comunitaria con el modelo dialógico: dos modelos conceptuales, dos modelos estructurales.....	pags.31-32
Información de Actualidad	pags.33-36
 La Mediación en la resolución de conflictos en las Comunidades..	pag.33
 Mediación en accidente de tráfico con el nuevo baremo.....	pags.34-35
 La Mediación en separación o divorcio.....	pag.36
Formación	pags. 37-44
 La Neutralidad e Imparcialidad del Mediador.....	pags.37-38
 Principios de la Mediación Familiar	pags.39-40
 Según la UE es posible obligar al consumidor a acudir a la Mediación antes de ir a juicio.....	pags.41-42
 La Mediación transformativa	pag.43
 Mediación de consumo.....	pag.44
Opinión	pag.45
 ¿Es adecuada y efectiva la Mediación en el ámbito civil y mercantil?	
Consultorio	pags. 46-47
 Sección dedicada a responder todas aquellas cuestiones dirigidas a los distintos gabinetes y formuladas por todos los lectores.	

La Agrupación Técnica Profesional de Business Mediator-Mediadores Civiles y Mercantiles ha adoptado las medidas y niveles de seguridad de protección de los datos personales exigidos por la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal y sus reglamentos de desarrollo. Los datos personales proporcionados por usted son objeto de tratamiento automatizado y se incorporan a un fichero titularidad de la Agrupación Técnica Profesional de Business Mediator-Mediadores Civiles y Mercantiles, que es asimismo la entidad responsable del mismo, inscrito en el Registro General de la Agencia Española de Protección de Datos. Usted podrá ejercitar los derechos de acceso, rectificación, cancelación y en su caso, oposición, enviando una solicitud por escrito, acompañada de la fotocopia de su D.N.I., dirigida a la Calle Atocha, nº20-4º-Derecha, Código Postal 28012, de Madrid. Para el caso de que quiera realizarnos alguna consulta o sugerencia lo puede realizar en la siguiente dirección de correo electrónico: mecimer@atp-guiainmobiliaria.com

Ejemplar: Gratuito

Recepción: Periódico

Edición: MECIMER

Imprime: Gráficas Alhori

Ángeles Carrillo Baeza

D.L.: En trámite

E-mail: mecimer@atp-guiainmobiliaria.com



Boletín Oficial
DE LA
AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL
DE

BUSINESS MEDIATOR-MEDIADORES CIVILES Y MERCANTILES

Redacción y Administración

C/ Atocha nº 20-4º-Derecha

28012 MADRID

Tel .- 91 457 29 29 Fax.- 91 458 26 93

Web: www.atp-mecimer.com



@atpcpes



@atpgroup_es



/in/atpcpes

Actualidad Corporativa

LA AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL DE BUSINESS MEDIATOR-MEDIADORES CIVIL Y MERCANTIL - MECIMER - CELEBRA LA ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA/ORDINARIA

El pasado día 25 de Mayo de 2017, la Agrupación Técnica Profesional de Business Mediator - Mediadores Civil y Mercantil -MECIMER- celebró su Asamblea General Extraordinaria//Ordinaria:

La reunión de los Sres. Consocios se efectuó en el prestigioso Hotel Meliá Castilla de la ciudad de Madrid, en el «Salón Alcalá». Evento formalizado según convocatoria de esta Asamblea efectuada para tal fecha por la Junta Directiva de MECIMER, en su Órgano de Presidencia, según queda regulado en los Estatutos Sociales del Colectivo, en sus artículos 18º y 19º.

El Acto Protocolario de la referida Asamblea, se llevó reglamentariamente a cabo a las diecinueve treinta horas en primera convocatoria y a las veinte horas en segunda, a la que hubo que añadir un tiempo de cortesía para facilitar la asistencia de Sres. Consocios que pudieran desplazarse de poblaciones más distantes al lugar de celebración del evento, con todo ello, concluido el tiempo de cortesía concedido, la Asamblea quedó válidamente constituida.

El Acto de la Asamblea General fue convocado y dió comienzo con arreglo al siguiente

ORDEN DEL DÍA

- | | |
|--|--|
| <p>Extraordinaria (único).-
<u>Ordinaria.-</u></p> | <p>1.- Salutación
Reelección y/o Renovación de cargos.
2.- Informe General del Órgano de Presidencia.
3.- Dación-Aprobación Cuentas 2016 y Presupuesto 2017.
4.- Entrega de Documentación e Informes.</p> |
|--|--|

Se inició el Acto de la Asamblea en el lugar, fecha y hora concertado en la pertinente convocatoria, en cumplimiento de los Arts. 18 y 19 de los Estatutos Sociales de MECIMER, a la que han sido debidamente convocados los Sres. Asociados por la Junta Directiva en su Órgano de Presidencia, por el medio de comunicación de remisión de carta al domicilio de los mismos y e-mail, obrantes en los Registros de la Asociación.

Los Miembros de Junta Directiva y Rectora de esta Asamblea General de MECIMER, están formados por D. Francisco Sanfrancisco Gil, Presidente de MECIMER y Presidente del Consejo Rector de la Agrupación Técnica Profesional -A.T.P. Acompaña al Sr. Sanfrancisco Dña. Mercedes Navarro Tárrega, Miembro de la Junta Directiva de MECIMER y Responsable del Departamento de Admisión del Colectivo Profesional.

Composición Rectora-Consultora y Junta Directiva de la Agrupación Técnica Profesional de Business Mediator - Mediadores Civil y Mercantil.



Actúa como **Presidente de la Asamblea General** D. Francisco Sanfrancisco Gil. A designación del Sr. Presidente de la Asamblea General, interviene como **Secretario de esta Asamblea** Dña. Mercedes Navarro Tárrega. Todo ello de conformidad con lo dispuesto en el Capítulo II de los Estatutos Sociales de la Agrupación Técnica Profesional de Business Mediator-Mediadores Civil y Mercantil -MECIMER-

Finalizada la presentación de los componentes de Junta Directiva y Rectora, tomó la palabra el Sr. Sanfrancisco para dar en primer lugar la bienvenida a todos los presentes.

Acto seguido y tras las consultas pertinentes con el resto de la Junta Rectora, se dirige a los asistentes indicando que, dada la singular afluencia al evento por parte de los Sres. Consocios, propone que la continuación de la Asamblea General, en su protocolo y acción, se desarrolle de manera conjunta al mismo tiempo que se degusta el ágape preparado para los asistentes. Tal y como se ha indicado anteriormente y por decisión respetuosa a la posible incorporación al Acto de mayor número de Sres. Consocios, la Junta de Gobierno agotó el tiempo conveniente a celebrar el evento en ambas convocatorias, dando a su vez y con el consentimiento de los asistentes una demora de cortesía entendida como un tiempo prolongado. Dada la unanimidad de conformidad y criterio a esta propuesta, se procede a seguir cumplimentando los Puntos del Orden del Día de esta forma tan cordial como reglamentada.

En primer lugar, en la condición de extraordinaria, se lleva a cabo el único **Punto del Orden del Día** a este respecto, referente a **Reelección y/o Renovación de Cargos**.

En este sentido y en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 22.a) y establecido en el artículo 6 de los Estatutos Sociales que rigen esta Asociación, se procede a lo preceptuado en dicho artículo en los términos que a continuación se especifica en relación a la Designación de Nombramientos de la Junta Directiva.

Para ello se hace constar que no se ha presentado ninguna nueva candidatura, por lo que se eleva la propuesta de que se continúe en los cargos respectivos, los mismos que figuran actualmente en la Junta Directiva, lo que razonado este término se acepta se siga con los mismos cargos.

Esta elección de legislatura es plenamente aprobada por unanimidad. De forma continuada, al mismo tiempo, se eleva la propuesta de que esta Designación de Cargos de la Junta Directiva sean nombrados con carácter de reelegidos indefinidamente, salvo que cualquiera de ellos renuncie al cargo, o bien pierda su condición de Asociado por cualquiera de las causas que se contemplan en las normas de este Colectivo, o bien se presente en debida forma alguna nueva candidatura. Todo ello pretendiendo como intención de objetivo, el de proteger que pudiera darse la probabilidad de vacío de cargo en la Junta Directiva y en la operatividad de su contenido, salvando en todo momento el derecho que le asiste a la Asamblea General para acordar en cualquier momento el cese de alguno o de todos los componentes de la Junta Directiva. Todo ello con arreglo y de conformidad con lo estipulado en el artículo 6 y siguientes de los Estatutos Sociales que rigen esta Asociación.

El referido Punto del Orden del Día, en su totalidad, es aprobado por unanimidad.

Seguidamente, y en condición de carácter ordinario, se procede a cumplimentar el **Punto nº 2 del Orden del Día**. Con este objeto a continuación se procede a plasmar el "**Informe General del Órgano de Presidencia**" emitido para este Acto. Dicho "Informe" es realizado y presentado por D.Francisco Sanfrancisco Gil.

Desarrolla del Informe

En primer lugar quiero iniciar mi intervención, haciendo alusión a la información que se les facilitó mediante publicación colgada en la Página Web, al igual que insertada en el Boletín Oficial del Colectivo, por la que por estos medios se les comunicaba que en las fechas comprendidas entre el 25 al 28 de Mayo de 2017, ambos inclusive, es decir de jueves a domingo, tendría lugar **la celebración del Salón Inmobiliario de Madrid en su 19ª Edición SIMA-17**, y dado que SIMA -Salón Inmobiliario Internacional-, es el evento ferial de mayor magnitud y a su vez es un claro exponente de lo que acontece en el Sector Inmobiliario en España, es por lo que se comunicaba a todos los Sres/as. Consocios/as de nuestro Colectivo Profesional, cuya intención fuera la de asistir a este certamen, nos lo podían hacer saber con la finalidad de informarles del proceso de adquisición y/o proporcionarles en cualquier caso, como en años anteriores, cuantas entradas pudieran necesitar.

Concluido este preámbulo de interés de exposición ferial, abordamos el contenido del presente **Informe**, desarrollando un conjunto de cuestiones y cifras relativas a mercado que nos es concerniente.

Con los datos mostrados por diferentes fuentes, la frase que emerge de denominador común con respecto a 2016, es el alza continua de los principales indicadores que abarcan la economía española, cuya reactivación muestra ritmo alcista constante. *El mercado inmobiliario define su ejercicio con «Objetivo Cumplido en 2016»*. Arrojan los datos que, el pasado año, llegaron a venderse más de 450.000 viviendas. Ello ha contribuido al apetito inversor de los grandes fondos internacionales y de los compradores extranjeros, y a su vez, escenifica una radiografía de este sector con registro alcista de expansión del 13,5% interanual, toda vez que se puntualizan las operaciones en 458.781 en el conjunto de 2016, repercusión sin duda favorecida, entre otros, por el incremento notable de la reactivación del crédito hipotecario. Este conjunto de circunstancias es corroborada por las fuentes del INE, las cuales informan que la compraventa de viviendas en 2016, han superado las transacciones por primera vez desde el año 2010. Por otra parte entre los posibles riesgos que pueden afectar al mercado en 2017, se situaría al Brexit, que hasta la fecha es de poco impacto en España y

la posible presión desde Europa para acometer nuevos recortes de gasto, aunque el Ejecutivo Español lo analiza poco probable; ello podría influir en la economía.

Según los datos que afloran en el Balance Anual-2016 que cifra la estadística del **Consejo General del Notariado**, se referencia que *«el mercado inmobiliario español consolidó la senda de crecimiento observada desde 2014. Para los primeros meses de 2017 se espera que las cifras del mercado continúen con la senda de crecimiento observada en 2016»*. El mercado se mueve. Después de años a la deriva, el sector vuelve a latir y con fuerza, sobre todo por el lado de las **compraventas de viviendas**. La última estadística del C.G.N. lo corrobora al informar el cómputo de 2016, **con 458.781 operaciones de compraventa habidas**, lo que ha representado un 13,5% de elevación de las transacciones con respecto a 2015. El ascenso de número de compraventas se reparte entre el incremento de las ventas de viviendas piso (13,3%), el aumento de la venta de viviendas unifamiliares (14,3%) y la venta de otros inmuebles (12,9% interanual). En el caso de los pisos, las compraventas de aquellos de precio libre experimentaron una subida del 13,3%. Además, dentro de este segmento, las ventas de pisos de segunda mano mostraron una expansión del 16,1%, frente a la contracción experimentada por la compraventa de pisos nuevos con un 7,6%. El mercado refleja ciertos contrastes de importancia, tanto por zonas como por la tipología de las viviendas. Con referencia a la **compraventa de otros inmuebles**, en 2016 se formalizaron 113.562 operaciones (un 12,9% más), de las que un 38,4% **correspondió a terrenos y solares**.

El informe elaborado por el **Colegio de los Registradores de España**, muestra que en el conjunto de 2016, el mercado superó la barrera de las 400.000 compraventas, **con unas inscripciones en viviendas de 403.743 operaciones**, registrándose 49.205 más que en 2015. Según los registradores las ventas siguen fuertes y en 2016 significaron un aumento del 13,9% con respecto a 2015. De nuevo, la fortaleza de la compraventa de viviendas de segunda mano, frente a las nuevas, explica la evolución: la primera se incrementó el 18,5%, mientras que la segunda descendió el 3,2%. Todas las comunidades presentaron aumentos en las compraventas de viviendas, encabezando los mayores niveles de crecimiento, *Baleares (30%)*,

Catalunya 21,1% y Asturias 17%. Las tasas de crecimiento alcanzaron los dos dígitos en una docena de regiones. Continúa su informe matizando que **sigue también fuerte y al alza la demanda extranjera**, la cual adquirió unas 53.000 operaciones de viviendas durante 2016, lo que supone, sobre el total de las transacciones, hasta el 13,3%. Son otra vez los británicos, con el 16,4%, los de mayor apetito comprador, seguidos por los alemanes un 9,2%, franceses 8,5%, suecos 6,4% y belgas con el 6,3%.

Los registros facilitados por el **Instituto Nacional de Estadística -INE-**, a febrero de 2017, indican que más allá de superar en 2016 las 400.000 transacciones de viviendas por primera vez desde 2010, los datos aportados reflejan cómo se está moviendo el mercado residencial en España, desde que Andalucía, Comunitat Valenciana, Catalunya y Madrid, acaparan el 64,6% de las ventas, hasta que en las provincias de les Illes Balears, Las Palmas y Navarra, se vendieron más casas de segunda mano que en pleno boom inmobiliario.

Según estas fuentes durante el **año 2016 se transmitieron 1.681.686 fincas inscritas** en los registros de la propiedad, lo que supuso un 2,6% más que en 2015. En el caso de las compraventas de fincas registradas, el número de transmisiones fue de 826.562, con un aumento del 9,3% respecto a 2015.

Con respecto a las **compraventas de viviendas registradas, el INE informa que fueron un total de 403.866 en España**, una cifra que arroja un alza del 13,6% interanual, y que se convierte en la más elevada desde 2010, ocupando primer lugar las casas de segunda mano que han marcado máximos, y las de obra nueva han firmado sus mínimos históricos. De las 403.866 compraventas de viviendas citadas, 362.182 (89,7%) responden a la vivienda libre y 41.684 (10,3%) a la protegida, lo que representa que el número de viviendas libres transmitidas por compraventa en 2016 aumentó un 13,5% respecto a 2015 y el de protegidas un 14,5%. Las viviendas nuevas transmitidas por compraventa en el año 2016 fueron 75.618 (18,7%) y las usadas 328.248 (81,3%). El número de operaciones sobre viviendas nuevas disminuyó un 1,7%, mientras que el de usadas aumentó un 17,8% respecto a 2015.

Segue el informe del INE, con los datos facilitados a febrero-2017, que atendiendo a las compraventas de viviendas, las Comunidades con mayor número de transmisiones por cada 100.000 habitantes² en 2016, fueron lideradas por la **Comunitat de les Illes Balears con 1.521**, la **Comunitat Valenciana con 1.478** y la **Comunidad de Canarias con 1.196**. Continuando en este mismo tipo de estadística, las comunidades con mayor número de compraventas registradas por cada

100.000 habitantes² en Diciembre de 2016, son **en primer lugar les Illes Balears con 129**, seguida de la **Comunitat Valenciana con 103** y **La Rioja con 93**.

Los indicadores para el 2017, apuntan que la tendencia continuará consolidando una progresión al alza en la compraventa de viviendas, atendiendo a las buenas previsiones de crecimiento económico y de repunte del mercado laboral, al que hay que sumar la moderación en los bajos tipos de interés. **«El Mercado Inmobiliario en definitiva se mantiene Fuerte»**, **«existen datos de un promedio de venta de 1.100 casas al día»**. Las previsiones indican que se mantendrá la senda del crecimiento dentro del sector inmobiliario, pudiendo rondar las transacciones de ventas de viviendas en España, en un entorno entre las 475.000 unidades en 2017, incluso cercano al medio millón, lo que podría suponer un incremento de alrededor del 7%, y en donde **la compra por extranjeros nuevamente copará gran protagonismo de inversión**. Servihabitat estima que la cifra superará el medio millón (un 10%-12% más que en 2016). La tasadora Tinsa augura un aumento de transacciones del 10%-15% con cifras de 520.000-545.000 operaciones.

Según información facilitada por el INE, **el número de compraventas de viviendas creció en todas las comunidades autónomas en 2016**. La variación anual del número de compraventa de viviendas por comunidades autónomas en el año 2016, la encabeza les Illes Balears con un 31,0%, seguida de Catalunya 20,0%, Extremadura 18,6%, Principado de Asturias 16,0%, Aragón 14,7%, Cantabria 13,7%, Castilla-La Mancha 13,1%, Canarias 13,0%, Comunitat Valenciana 12,4%, Comunidad de Madrid 12,2%, País Vasco 11,6%, Andalucía 11,3%, Castilla y León 9,7%, Comunidad Foral de Navarra 8,1%, Galicia 7,7%, Región de Murcia 7,5% y La Rioja 5,7%. El mayor número de compraventas de viviendas en 2016, reflejado por Comunidades Autónomas, se contabilizó en Andalucía con 78.708, seguida de Catalunya con 66.447, Comunidad de Madrid 58.231 y Comunitat Valenciana con 57.828. Con relación a las compraventas de fincas rústicas, éstas en 2016 disminuyeron un 1,1%, mientras que las de urbanas aumentaron un 11,4%; dentro de estas últimas, las compraventas de viviendas se incrementaron un 13,6%.

Siguiendo con esta información, indicar que el INE ha publicado el 10-02-17 (en datos provisionales), la **«Estadística de Transmisiones de Derechos de la Propiedad del Año 2016»**. En concreto seguidamente mostramos los relativos a las **transmisiones inscritas en los registros de la propiedad sobre fincas rústicas y urbanas**:

**Transmisiones inscritas en los registros de la propiedad
efectuadas sobre Fincas rústicas y Urbanas**

**ETDP.1 Transmisiones inscritas en los registros de la propiedad
efectuadas sobre fincas rústicas y urbanas**

	Total	Fincas rústicas	Fincas urbanas		
			Viviendas	Solares	Otras urbanas
TOTAL	1.681.686	357.328	767.955	65.487	490.916
Andalucía	277.046	47.141	139.579	13.082	77.244
Aragón	74.610	31.021	23.899	1.795	17.895
Asturias, Principado de	35.155	11.112	13.616	686	9.741
Baleares, Illes	49.511	9.355	22.728	2.398	15.030
Canarias	59.274	4.763	33.619	2.081	18.811
Cantabria	22.832	6.555	8.709	567	7.001
Castilla y León	137.598	66.109	36.769	5.627	29.093
Castilla - La Mancha	98.335	43.929	29.781	7.059	17.566
Cataluña	245.787	25.458	127.330	12.042	80.957
Comunitat Valenciana	223.657	35.644	110.972	5.226	71.815
Extremadura	41.715	16.272	15.506	2.174	7.763
Galicia	74.834	20.653	28.893	1.478	23.810
Madrid, Comunidad de	174.532	4.658	104.531	5.565	59.778
Murcia, Región de	49.133	10.614	22.509	2.070	13.940
Navarra, Comunidad Foral de	28.991	9.900	10.403	1.631	7.057
País Vasco	68.828	7.620	32.148	1.428	27.632
Rioja, La	17.564	6.490	5.648	503	4.923
Ceuta	1.104	25	618	29	432
Melilla	1.180	9	697	46	428

Una vez más es relevante matizar, que de nuevo durante el año 2016, la vivienda usada ha seguido liderando la demanda. Todo apunta a que las compraventas de viviendas de segunda mano seguirán siendo protagonistas de las transacciones a lo largo de 2017. La vivienda usada sigue en ascenso y continúa convenciendo al comprador.

En esta sintonía de línea expositiva, se pone de manifiesto que la demanda de vivienda por extranjeros sigue animando el mercado inmobiliario español. La compra por extranjeros sigue encadenando ejercicios con crecimientos. Tal como ya hemos referenciado con anterioridad y según los datos del **Colegio de Registradores de la Propiedad**, en 2016, se llevaron a cabo un **montante de 53.000 operaciones, lo que supone hasta el 13,3% del total de las transacciones**. Una vez más es relevante matizar, que de nuevo durante el año 2015, la vivienda usada ha seguido liderando la demanda. Todo apunta a que las compraventas de viviendas de segunda mano seguirán siendo protagonistas de las transacciones a lo largo de 2016. La vivienda usada sigue en ascenso y continúa convenciendo al comprador.

Al igual que apuntábamos el pasado año, es previsible para los próximos trimestres un mantenimiento

del *alto nivel de demanda por extranjeros*. Según informe de Knight Frank, las transacciones de viviendas por compradores extranjeros ha aumentando un 23% en 2016. La mayor parte de nacionalidades proceden de la zona euro (64%), y de ellos, el 20% son ingleses, pese a la incertidumbre Brexit. En términos relativos, la bajada en la cotización del euro en los países de UE no les afecta al encontrarse bajo la misma moneda, sin embargo, países cuyas monedas se hayan visto favorecidas por la cotización del euro, podrán contar con un atractivo adicional para la compra de vivienda en España, pudiendo producirse incluso un cierto repunte a las ya destacadas cifras actuales. Según Knight Frank, las Comunidades Autónomas en las que se realizan más transacciones por parte de extranjeros son Islas Canarias (41%), Illes Balears (38%), Comunitat Valenciana (35%) y Región de Murcia (26%).

Abarcando en diferente análisis la estadística del Precio de la Vivienda y como continuación de los datos que insertamos en el informe de las pasadas navidades, damos a conocer los informes elaborados por el **Colegio de Registradores de España**, en el que se indica que el precio de la vivienda durante el año 2016 subió un 5,7%, prosiguiendo por la senda positiva. Con este incremento, la cotización de las casas en España acumula un abaratamiento ligeramente

superior al 25% desde sus máximos en 2007, mientras que con respecto a los recientes mínimos de 2014 los precios se han recuperado el 13,3%. A pesar de esta importante revalorización de las casas, cabe puntualizar que en el último tramo de 2016 continuó moderándose la escalada de precios. En concreto en el cuarto trimestre del año la apreciación trimestral fue del 1,9%. Por lo que se refiere a la evolución de los precios, de promedio, el metro cuadrado de las viviendas compradas en 2016 fue de 1.309€, un 2,4% más respecto al cierre de 2015. Esta subida se debe tanto al aumento del precio de los pisos (2,9% interanual) como al encarecimiento del metro cuadrado de las viviendas unifamiliares (1,0% interanual). Dentro de los pisos, la escasez de oferta ha provocado un mayor incremento de la vivienda nueva. Así, los de segunda mano se revalorizaron un 3,5% hasta 1.431€ el metro cuadrado, y los pisos de obra nueva se encarecieron un 4,9% hasta 1.827€. **Fomento** puntualiza que el ranking donde más ha crecido el precio de la vivienda en el tercer trimestre de 2016, lo lidera Catalunya 4,8% y Madrid 4,3%. Así mismo estas fuentes indican que el precio más elevado en España en municipios de más de 25.000 habitantes, es liderado por Donostia-San Sebastián con 3.242,2€ m² y Barcelona 2.714,4€ m², seguida de Eivissa con 2.662,5€ m² y Madrid con 2.565,5€ m².

Según los datos publicados por el INE con fecha 08-03-2017, con referencia al Índice de Precios de Vivienda (IPV) marca en su balance anual, que la tasa de variación anual del Índice de Precios de Vivienda se sitúa en el 4,5% en el cuarto trimestre de 2016. Por tipo de vivienda, la tasa anual de los precios de vivienda nueva es del 4,3%, y en cuanto a la de segunda mano es del 4,5%. De estos datos se desprende que el precio de la vivienda sigue su dinámica alcista. En líneas generales, la vivienda gana precio en casi todas las Comunidades Autónomas. Lideran la cabeza, la Comunidad de Madrid (9%), Catalunya (7,4%) y les Illes Balears (5,7%), De las ciudades autónomas, Ceuta 5,1% y Melilla 3,2%. Canarias se sitúa en el 3,3%. Le siguen Cantabria y Aragón (2,3%), Galicia y Andalucía (2,1%), Comunidad Foral de Navarra y Principado de Asturias (1,9%), Comunitat Valenciana (1,7%), País Vasco (1,2%), Extremadura y Castilla y León (0,8%), Región de Murcia (0,7%), La Rioja (0,3%), cerrando Castilla-La Mancha (0,0%).

Según informa **Fomento** el 23-02-2017, el precio medio del m² de la vivienda libre en España, se situó en 1.512€ en el 4º trimestre-2016, lo que supone un incremento interanual del 1,5%.

Las cifras de previsiones que se barajan en cuanto al incremento del coste de la vivienda para el 2017,

son variopintas en función de la fuente informativa: Así BBVA espera que suba un 3,5%, Servihabitat el 4,3%, Bankinter maneja una horquilla entre el 3% y el 5%, Solvia referencia un 3,1%, etc. En cuanto al valor medio de las casas, los analistas prevén que subirá por encima del 5% y este porcentaje rondará el 10% en mercados consolidados. Este último porcentual será igual para los apartamentos y unifamiliares en buenas zonas de la costa.

En cuanto al **comportamiento del mercado hipotecario**, fuentes del sector dan a conocer que el valor de las hipotecas inscritas en los registros de la propiedad en 2016, se situó en casi 2.790 millones de euros.

Según muestra el informe del **Colegio de Registradores de España**, destaca que el endeudamiento hipotecario medio por vivienda en 2016, ha presentado un resultado de 111.656 €, que significa el 2% más que en 2015, y la contratación a tipo de interés fijo continuó su intensa escalada durante el cuarto trimestre de 2016, con el 31% de los préstamos hipotecados acogidos, lo que según estas fuentes marca un nuevo récord histórico. De este modo, el número de créditos ligados al Euríbor descendió hasta el 67,7%. En este sentido, los tipos de interés de contratación inicial, en lo relativo a sus cuantías, se han mantenido estables alcanzando un resultado medio del 2,4%, similar al obtenido el resto de trimestres de 2016. Además en su cuarto trimestre, el plazo de contratación se situó hasta los 23 años y dos meses. Al igual se informa que: la cuota hipotecaria mensual media en 2016 se situó en 522,6€, un 2,7% menos en 2015, mientras que el porcentaje de dicha cuota con respecto al salario disminuyó al 27,5%.

En línea continua, en el informe del **Consejo General del Notariado**, se señala que el mercado hipotecario en 2016 ha ido parejo a la recuperación del sector inmobiliario; añade que este sector cerró 2016 con un incremento en el número de nuevos préstamos concedidos del 18,5% en el caso de la adquisición de vivienda, y se queda en el 17,4% para el resto de inmuebles, fijando que el crédito promedio para este fin fue de 131.187€, experimentando así un aumento del 3,3%. Continúa el informe indicando que en este sentido el porcentaje de compras de casas con financiación se situó para el conjunto de 2016 en el 44,5%, siendo además en esas compras el porcentaje del valor de la vivienda hipotecado del 77,2%.

Según datos difundidos por el **Instituto Nacional de Estadística-INE** el 28-02-2017, el número de

hipotecas sobre viviendas en el conjunto del año 2016 fue de 281.328, un 14% superior al de 2015. El importe medio de las hipotecas constituidas sobre viviendas subió un 2,8% en 2016, hasta los 109.759 €, mientras que el valor de las hipotecas constituidas sobre fincas urbanas alcanzó los 50.616,2 millones de €, que representa un 9,8% más que en el ejercicio anterior. En viviendas, el capital prestado se situó en 30.878,4 millones, con un incremento del 17,2%. Situándonos a Diciembre-2016, el tipo de interés medio aplicado a viviendas ha sido del 3,18%, lo que significa un 5,8% inferior a Diciembre-2015. Las hipotecas firmadas a interés variable supusieron el 68,4% del total, y de éstas, el 92,5% se vincularon al Euríbor. En cuanto a las fijas fueron el 31,6% restante. En 2016 el Euríbor continuó siendo el tipo de referencia más utilizado en hipotecas a tipo variable con el 75,8%, en tanto que el plazo medio de amortización de 22 años. Por Comunidades Autónomas, las que registraron mayor número de hipotecas constituidas sobre viviendas en 2016 fueron Andalucía (53.733), Comunidad de Madrid (47.801) y Catalunya (45.873). Las Comunidades donde se prestó más capital fueron, la de Madrid (7.319,6 millones), Catalunya (5.773,2 millones) y Andalucía (5.086,1 millones). Las Comunidades con mayores tasas de variación anuales del número de hipotecas sobre viviendas fueron Castilla-La Mancha (23,8%), Aragón (19,3%) y Extremadura (18,7%). Por su parte, las que presentaron las menores tasas fueron Galicia (2,9%), Comunidad Foral de Navarra (5,9%) y Región de Murcia (8,4%). Los últimos datos facilitados por el INE a 29-03-2017, dan a conocer que la firma de hipotecas sobre vivienda en el mes de enero-2017, creció un 16,9% en tasa interanual; el importe medio fue de 112.844€; el tipo de interés medio el 3,14% y el plazo medio de 23 años.

Importante informar que *cuando entre en vigor la «**Nueva Ley Hipotecaria**»*, las inmobiliarias podrán ofrecer préstamos para la adquisición de viviendas *«en cualquier País de la Unión Europea»*.

En el área internacional hacemos referencia a las exposiciones europeas, sobre todo la de Cannes (Francia) «Mipim-2017» (donde se celebra la feria inmobiliaria más importante de Europa). Este evento ferial se ha llevado a cabo en las fechas comprendidas del 14 al 17-03-2017. Se define -Mipim-, como el principal mercado inmobiliario del mundo, reuniendo a los actores más influyentes de los diferentes sectores inmobiliarios internacionales (oficinas, viviendas, venta al por menor, instalaciones sanitarias, deportivas, logísticas e

industriales), ofreciendo un acceso inmejorable a los mayores proyectos urbanísticos del mundo y a los recursos financieros. Por tanto es un escaparate internacional en el que regiones de todo el mundo exhiben su atractivo para atraer inversión extranjera. El inmobiliario español ha vuelto a estar presente en Mipim, con stands como los de la Comunidad de Madrid, Barcelona-Cataluña, Málaga, etc., además de importantes empresas españolas y profesionales.

Una vez más, en Mipim-2017, se ha puesto de manifiesto la solidez y buenas expectativas que ofrece España como economía y como país para los inversores internacionales. Mallorca es uno de los mercados inmobiliarios más prestigiosos del mundo. La Comunidad de Madrid concentra el 58,7% de toda la inversión extranjera en España desde que comenzó la crisis en 2008. Barcelona es la ciudad española con el mercado inmobiliario residencial más dinámico. Málaga, al igual que en el certamen de 2016, ha despertado mucho interés en Mipim-17, convirtiéndose en un escenario perfecto ante la comunidad internacional inversora.

Los enclaves de la costa mediterránea en todo su litoral, continúan siendo punto de mira de ojo de halcón destacado. Los archipiélagos de Balears y Canarias, ocupan posiciones de privilegio. En sintonía continuada se vislumbra que en la Comunitat Valenciana, el mejor reclamo es el que pasa por el binomio costa y ocio. Destaca todo su litoral con inclinación especial en Alicante. Se reafirma la Costa Blanca con viviendas vacacionales económicas y estables como Torrevieja y Orihuela. Sentido similar acoge parte del arco litoral de Castellón y Valencia. De igual modo escenifican notable presencia en las zonas de carácter residencial en diversos puntos territoriales de España.

El capital extranjero sigue viendo a España con potencial a invertir, teniendo España una buena imagen en el exterior como país seguro para invertir, viendo en los activos inmobiliarios españoles como buena oportunidad de inversión. Una vez más se consolida que para los inversores internacionales, España continúa en posiciones líderes y en vanguardia de mercado al alza.

Abarcando el mercado residencial de lujo y según el informe «*The Wealth Report 2017*», presentado el 01-03-2017 por la mayor consultora inmobiliaria privada del mundo, Knight Frank, se expone que, *«España es puerta abierta a la vivienda de lujo»*. Cada vez el precio al que se cierran las transacciones es más alto, siendo que el tiempo de comercialización

ha bajado de un año a tres meses. El aumento de las transacciones en residencial prime experimenta un porcentual del 25%. La falta de stock en ciudades como Londres o Miami, ha convertido en ventaja a las ciudades españolas, como alternativa para las grandes fortunas. De hecho Madrid es la tercera ciudad más atractiva de Europa para los inversores del segmento de lujo, solo por detrás de Berlín y Dublín. Actualmente en Madrid los precios en la vivienda de lujo oscilan entre 5.000€ y 7.000€ por metro², siendo, aparte de los compradores nacionales con el 70%, la principal demanda proveniente de Latinoamérica. Barcelona está en pleno auge, como lo demuestra que, en los últimos cinco años, el porcentaje de ventas residenciales aumentó un 86%, siendo sus grandes demandantes los británicos, franceses, belgas y holandeses. Mallorca, está en cifras récord. La buena tendencia del mercado residencial de lujo se está experimentando en Marbella, donde el aumento de los volúmenes de venta sugiere gran confianza, siendo sus principales inversores los procedentes de Oriente Medio, seguidos de europeos del norte, británicos y rusos; de hecho, este tipo de usuarios están favoreciendo las ventas de inmuebles de más de 10 millones de euros en las zonas prime.

Según el informe de Knight Frank, las provincias españolas con mayor proyección residencial en 2017, serán Madrid, Málaga, Barcelona, País Vasco y Baleares. Siguiendo en datos, constata que Madrid se encuentra entre las siete ciudades del mundo con más inversión extranjera en ladrillo, por detrás de Manhattan, Londres y París, que lideran el ranking, y por delante de mercados como Berlín o Singapur. En el mercado de segunda residencia subieron en el ranking en 2016, Eivissa, Mallorca, El Algarve Occidental y el Lago de Como.

El ranking mundial de las ciudades con la vivienda más cara del mundo lo lidera Hong Kong, seguida de Sydney y Vancouver. De las ciudades del mundo con el coste de vida más alto, ocupa la cabeza Singapur, seguida de Zurich y Tokio. Por el contrario la ciudad con el coste de vida más barato es Almatý (Kazajistán), seguida de Lagos (Nigeria) y Bangalore (India). Centrados en el global europeo con el coste de vida más alto, las ciudades españolas de Barcelona ocupa el puesto 17 y Madrid el puesto 19, entre ambas se coloca la belga Bruselas.

En el citado informe, se pone de manifiesto que en el mercado inmobiliario y en concreto el *Prime*, la política marca rumbos, por ello dice que la política es todo. Refiere que el *Brexit* y *Trump*, cogió a muchos por sorpresa. Esto mismo no ocurrirá en 2017, dado que los inversores son ahora muy conscientes de que

todo es posible cuando los electores son llamados a las urnas, por tanto en 2017 buscarán protegerse de posibles nuevas turbulencias.

Centrándonos en el «mercado de Alquiler de Viviendas», y según apuntábamos en el escrito de las pasadas navidades, éste continúa ganando puntos como inversión. Su rendimiento medio anual ha aumentado en 2016 situándose en el 5,9%. Es el local comercial el que sigue a la cabeza de rentabilidad de inversión en alquiler con un 8,4%; las oficinas ofrecen un rendimiento del 7,4% y los garajes están algo más estabilizados rentando entorno al 4,6%. La demanda de alquileres sigue copando enteros, con récords considerados de históricos en el conjunto de los últimos años en España. Los inversores en viviendas para alquilarlas aumentarán, amén de compra para uso propio. La baja rentabilidad de las inversiones alternativas (deuda pública, bolsa, depósitos bancarios, etc.) hace más atractivas para los inversores las rentas de las viviendas que, hasta hace poco, consideraban exiguas para su inversión. El mercado del alquiler encuentra inquilino en pocos días.

Según difusiones de órgano estadístico a Enero-2017, afloran datos de que el precio de la vivienda en alquiler en España se incrementó un 15,9% en el año 2016, hasta situarse, (según la fuente), en una horquilla entre 7,49€ y en 8,2€ mensuales por m². Por Comunidades Autónomas, todas registran precios superiores a los que tenían hace un año. El mayor incremento se ha producido en Catalunya, con un 26,8% más que hace un año. Le siguen las subidas de Madrid (18%) y Baleares con un 13,8%. Extremadura en cambio, ha experimentado la menor subida (1,1%), seguida de la Región de Murcia (1,7%) y Castilla-La Mancha (2,4%). La Autonomía más cara es Catalunya con un precio de 13,3€ por m², le sigue Madrid 12,9€ m², Euskadi 10,52€ m², les Illes Balears 9,61€ m² y Comunidad Foral de Navarra 7,05€ m². En el lado opuesto de la tabla se sitúan Extremadura 4,56€ m², Castilla-La Mancha 4,75€ m², La Rioja 5,11€ m² y Región de Murcia 5,34€ m², siendo estas las comunidades más económicas. Por capitales de provincia, Valencia es la capital en la que más creció el precio del alquiler durante 2016, con una subida del 20,3%, situando su precio en 7,9€ por m². Le siguieron Donostia-San Sebastián con un incremento del 17%, seguida por Barcelona 16,5% y Madrid 15,6%, que han vuelto a marcar máximos históricos. Barcelona es la ciudad más cara para alquilar una vivienda, 15,16€ m², seguido de Eivissa 13,90€ m². A más distancia se encuentra Donostia-San Sebastián 13,08€ m² y Madrid 12,46€ m².

La actividad y la incidencia de los «Arrendamientos de carácter Vacacional y Turísticos», sigue acaparando cuota de mercado a pasos agigantados, de tal forma que se ha convertido en uno de los principales destinos de alojamiento extra-hotelero, que elige el turismo ya en cualquier temporada a lo largo de un año. Las familias son los principales usuarios de las viviendas turísticas, seguido de las parejas y por los grupos de amigos.

La plataforma *on line* de alquiler vacacional HomeAway, ha informado que en el verano de 2016, la demanda doméstica del alquiler vacacional en España aumentó un 45%. Los españoles optan un 78% por quedarse en España, mientras que un 22% elige un destino internacional.

Según el análisis, el viajero nacional se decanta por el **Turismo de Sol y Playa**. Las Comunidades Autónomas de Andalucía, con un tercio del total de la demanda doméstica, seguida de la Comunitat Valenciana y les Illes Balears, ambas con un 16% del total; Catalunya, un 12% y las Islas Canarias con un 6%, han sido las más solicitadas en 2016. España, con la costa mediterránea y las islas, están a la cabeza de los destinos internacionales más reservados por los extranjeros durante el año 2016. Según este informe, los destinos turísticos de Mallorca, Barcelona y Girona (Costa Brava), fueron los más demandados por los viajeros nacionales en 2016, siendo el Top del destino o zona turística más demandada Mallorca. El resto de destinos turísticos nacionales del Top-10, en 2016, fueron Barcelona, Girona (Costa Brava), Cádiz, Málaga (Costa del Sol), Asturias Oriental, Alicante (Costa Blanca), Valencia (Costa del Azahar), Tarragona (Costa Dorada) y Tenerife. En cuanto a los destinos que han registrado un mayor aumento destacan, Tenerife (122%), Menorca (96%) y Guipúzcoa (80%).

El destino internacional más reservado el pasado año por los españoles fue Andorra. Le siguen Pirineos Atlánticos de Francia, Miami, Lisboa y Pirineos Orientales de Francia.

Siguen los datos de este balance apuntando que, España es el destino extranjero preferido por los europeos. En el caso de Francia, Catalunya con Girona (Costa Brava) copa el primer puesto en reservas, seguido de Alicante (Costa Blanca), Tarragona (Costa Dorada), Barcelona y Málaga (Costa del Sol). Por su parte Málaga, Barcelona y Mallorca, (Tenerife se cuela en 5º lugar), son los más reservados por los británicos,

ocupando Málaga en 2016 el primer puesto que en 2015 lo tenía Amsterdam. Para los alemanes los destinos españoles más demandados fueron Mallorca y Girona (Costa Brava). Para los italianos los destinos más reservados fueron Tenerife, con Formentera i Eivissa. Por razones de cercanía, Portugal optó por Huelva y Pontevedra.

La normativa que le es aplicable, es de competencia de cada una las Comunidades Autónomas, por lo tanto nuestra propuesta a la Administración, se encamina a que deba tener un tratamiento de regulación concreta y acorde a su realidad, dado que «el Sector Turístico es fuente primordial para la economía» y en lo que nos es de acción directa reporta pingües beneficios en todo su entorno, entre los que se encuentran el conjunto de nuestros profesionales.

Extensa y variada ha sido la continua información que hemos ido facilitando acerca del alquiler vacacional y turístico en múltiple contenido por nuestros diversos medios de comunicación, resaltando sobre todo a través de las distintas Ponencias de Formación Continuada y de Información, que de forma presencial hemos ido llevando a cabo.

El Sector del Alquiler Vacacional en España, debe proteger a consumidores y propietarios, es por ello que defendemos «que sea gestionado por verdaderos profesionales para evitar sorpresas y oscuridad». Recordemos la vigía constante de Hacienda y de los propios Gobiernos Autonómicos, respecto del alquiler de viviendas vacacionales por Internet u otras vías que pretendan sortear el pago de impuestos o tentar su ocultación.

El Sector Inmobiliario es uno de los pilares de la Economía Nacional, estando asimismo con fuerte nexo relacionado con el Sector Turístico. Tanto el turista nacional como extranjero, es cada vez más asiduo a los diferentes puntos geográficos de nuestro País, repitiendo en su mayoría como arrendatarios vacacionales, a lo que le sigue un verdadero interés de compra de vivienda, bien para establecer su vivienda habitual definitivamente, presente o futura, como muy principalmente también para poder disfrutarla como segunda residencia. El turista extranjero tiene su punto de mira en España y ello revierte en negocio inmobiliario y correlativo.

Con los datos escenificados en el capítulo concerniente al movimiento en el marco inmobiliario, sus correlativos y afines, es propio de continuar con la presente exposición. Para ello y por lo que seguidamente vamos a

desarrollar, es condición indispensable retomar en estos momentos, lo que en múltiples ocasiones ya hemos recalcado, haciendo concisa mención al caso pionero ejemplar en España que se originó en el Territori de Catalunya con referencia a la promulgación del Decreto 12/2010, de 2 de febrero, por el cual se regulan los requisitos para ejercer de inmobiliario en la Comunitat de Catalunya. «Norma que decíamos entonces que, a nuestro entender, marcaría el prólogo por analogía de forma gradual en el territorio español». Posteriormente fue el País Vasco quien, mediante el Decreto 43/2012, dictamina los requisitos exigibles que tienen que cumplir los intervinientes en la intermediación inmobiliaria, debiendo ser reconocidos como tales agentes para solicitar la homologación por el Gobierno Vasco. Pues bien, dicho esto, el Govern de les Illes Balears, con fecha 23-11-2016, ha publicado el Borrador de su Ley de Vivienda, de inminente norma legal a entrar en vigor. En su contenido abarca los agentes que intervienen en la prestación de servicios inmobiliarios, es decir la figura del Profesional Inmobiliario y las obligaciones que éste deberá cumplir en el ejercicio de la actividad; De igual modo se constituirá un Registro Público donde deberán obligatoriamente estar inscritos. También abarca los preceptos a cumplir, por la figura del Profesional de la actividad en las administraciones de fincas y las comunidades de vecinos. En la sintonía de esta regulación se postulan las gestiones de la Junta de Andalucía.

En esta firme directriz y dado el factor candente que emerge de las situaciones citadas, la Junta Directiva aprobó el 06-02-2017, dirigir un escrito personalizado a cada una de las Presidencias de las Comunidades y Ciudades Autónomas, de las que hasta esa fecha no se tuviera constancia de que hubieran promovido una iniciativa en este sentido. El objeto perseguido en las cartas figura encaminado a continuar sugiriendo que, al igual que los gobiernos de determinadas comunidades autónomas habían dispuesto normativas a este respecto, es trascendental, a nuestro entender, la conveniencia de que, por parte de cada uno de los Gobiernos Autonómicos, se regulen por normativa, determinados requisitos para ejercer la actividad de la intermediación inmobiliaria, y por ende las obligaciones de exigencia que deben cumplir los Profesionales Inmobiliarios; de igual forma la creación de un Registro Público propio de cada Ente Autonómico, donde obligatoriamente estén inscritos todos y cada uno de los profesionales, que lleven a cabo el ejercicio de la actividad inmobiliaria en cada una de las distintas demarcaciones geográficas autónomas.

A este respecto estamos recibiendo reglamentarias contestaciones, agradeciéndonos nuestras propuestas y sugerencias, cuyas peticiones serán estudiadas al efecto. Importante hacer mención que en la respuesta de la Comunidad de Madrid, se nos informa por escrito de fecha 17-03-2017, (copio frases literales): «La Dirección General de Vivienda y Rehabilitación está dando los pasos iniciales....., mediante la aprobación de un decreto que regule la creación de un registro de agentes inmobiliarios oficiales de la Comunidad de Madrid y una serie de requisitos que habrán de cumplir aquellos que intervengan en el mercado inmobiliario y deseen inscribirse en el mismo, como medida o sello que avale su calidad».

El Año 2017 será muy bueno para el Sector Inmobiliario. Con el global expuesto, de máximo calado es tener vigía constante de que, tanto los demandantes del mercado nacional como internacional, amén del motivo dado al que destinen sus operaciones/ /inversiones, son inversores, compradores y usuarios de máxima exigencia en que el profesional que intervenga cumpla con todos los requisitos legales y que sea avalado en su intervención de que, éste, goce con el respaldo colegiado del Colectivo al que pertenece, circunstancia que cumplen en su plenitud nuestros Profesionales Titulados **ADPI-Asesores de la Propiedad Inmobiliaria//Agentes Inmobiliarios**. De igual forma todos estos datos son de privilegiada posición para la actuación de nuestros Titulados Profesionales Diplomados: **TECPEVAL-Peritos Tasadores Judiciales de Bienes Inmuebles; INTERFICO-Interventores de Fincas y Comunidades; MEDFIN-Mediadores Financieros; INGESA-Interventores de la Gestión Administrativa; MECIMER-Mediadores Civil y Mercantil; GESTUR-Gestores de Actividades Turísticas. El Sector Turístico, un año más, vivirá récord, y gozará de brillante nexo aferrado al Sector Inmobiliario.**

Seamos bien conscientes y no olvidar que tanto el consumidor como el inversor (nacional y/o internacional), son plenos conocedores de los cambios en rápida expansión con que cuenta el sector inmobiliario, al igual que de los posibles problemas y responsabilidades que puede conllevar en cuanto a la mala praxis se refiere, así como los requisitos de las exigencias de actuación. Obviamente sin olvidar jamás, lo dispuesto en el art. 3 de la Ley 10/2003, de 20 de mayo, en lo referido a: «sin perjuicio de los requisitos que, por razones de protección a los consumidores, establezca la normativa reguladora de esta actividad».

Como ya les hemos ido informando puntualmente, es de relevancia significar la vigencia de los «diferentes acuerdos» que desde nuestra entidad y Colectivo Profesional, han sido gradualmente suscritos con distintas entidades, con especial referencia de las siguientes: Actualización de las concreciones en nuestro ventajosisimo «Seguro de Responsabilidad Civil» y de los perfiles de nuestros Profesionales Titulados. Colaboración con el Banco de Sabadell(*), Red de Colaboradores de Solvia, La Sareb, Agencia Estatal de Administración Tributaria, Consejería de Economía y Hacienda de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, Departamento de Hacienda y Finanzas de la Diputación Foral de Bizkaia, Articulados 340 y 341 de LEC y RDL 1/2010, y otros diferentes acuerdos y aplicaciones de actuación en las que, oficialmente, no se ha precisado el requerimiento, en sentido exclusivo, de convenio en tipo determinado. (*) En este concreto relativo al Convenio con Banco Sabadell, el pasado 20-03-2017, se llevó a cabo una reunión para afianzar más si cabe, el compromiso entre Banco Sabadell y nuestro Colectivo Profesional; fruto de ello es la oferta ampliada de «Expansión Negocios Plus PRO», pensado muy concisamente para nuestras empresas, despachos profesionales, autónomos, comercios, etc., con múltiples ventajas y financiaciones a nuestra medida si se precisan. A ello se ha sumado la atención personalizada para nuestros Consocios, de un Jefe Directivo de Banco Sabadell experto en el área de colectivos profesionales.

Abarcando de forma directa la actividad de Actuación Pericial Judicial, iniciaremos este apartado haciendo mención al reconocimiento por Resolución Judicial, en cuanto a que somos «Legales Profesionales Tasadores para la suscripción de Préstamo Hipotecario entre Particulares». En la reciente resolución emitida por Justicia, se especifica que «en los préstamos hipotecarios concedidos por entidades distintas de las expresadas en el artículo 2 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, (básicamente se refiere a bancos y entidades financieras), la tasación puede ser realizada por una entidad que no necesariamente sea de las homologadas, pudiendo ser realizadas por entidades o personas físicas que tengan entre sus funciones profesionales la de tasar», ello reporta que nuestros Titulados TECPEVAL debidamente habilitados, pueden realizar estas tasaciones; por consiguiente cuentan con una nueva línea de trabajo, ya que el mercado hipotecario entre particulares, son muchos miles de operaciones de hipotecas de este tipo las que se cifran anualmente.

Seguidamente poner de manifiesto a lo que aludíamos en diciembre pasado, recordando el dato de que: «las tasaciones para compra de vivienda, sólo en el primer semestre del año, crecieron un 19%».

En línea continuada según informa el Ministerio de Fomento a Febrero-2017, «la tasa de crecimiento de las tasaciones medias en España en 2016 ha sido del 4,37%».

Según fuentes de la Asociación Española de Análisis del Valor (AEV), el año 2016 ha sido el mejor para el negocio inmobiliario desde que estalló la burbuja en 2008 y, como es lógico, eso ha tenido su traslación a la actividad tasadora. Según estas fuentes, en 2016, se registraron 1.058.000 tasaciones completas de bienes inmuebles, lo que supone un aumento del 21% sobre el año anterior, que además alcanzaron un importe tasado de 346.700 millones de €.

El informe elaborado en 2016 por la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC), remarca que las Listas de Peritos Judiciales se regulan en la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC), y que no otorga esta función en exclusiva a pretendidos Colegios Profesionales, de tal forma que el acceso a las Listas están abiertas a los Técnicos Competentes, (como nuestros TECPEVAL), y que no se restrinja la competencia exigiendo requisitos de formación y de experiencia que no sean propias de la pericial a elevar, sino la formación y capacitación que son establecidas legalmente y no adicionales, dado que por este motivo se introducirían restricciones injustificadas al ejercicio de la actividad de peritaje judicial.

Por consiguiente, seguimos con la única realidad existente en el ejercicio de esta profesión, en cumplimiento a lo establecido por el Consejo General del Poder Judicial con fecha 28-10-2010. En este sentido cada año, reglamentariamente y en debido tiempo y forma, se aportan los listados de nuestros Titulados Profesionales Diplomados Peritos Tecpeval, para la designación de perito judicial, tal como viene recogido en los arts. 340 y 341 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, siendo el propio estamento judicial el único que está facultado para la primera designación, la cual se efectúa por sorteo en presencia del Secretario Judicial y a partir de ella por orden correlativo. Como ya hemos indicado en ocasiones anteriores, reiteramos que lo primero que debe de hacer un perito tras haber sido designado por el ente judicial, es, una vez aceptada la designación, solicitar

provisión de fondos, por importe de tanto y cuanto el perito lo considere conveniente, evaluando siempre la complejidad de la pericial y valorando algo tan importante como los tiempos y desplazamientos que debiera emplear si fuere requerido a Vista/s.

En trazo paralelo a lo expuesto, son facilitados listados de Peritos a los Registros Mercantiles, a los efectos propios de designación para las valoraciones que desde estos organismos son requeridos en aplicación procedente, en cumplimiento del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio.

En el amplio círculo del Titulado Tecpeval, como Técnico Especialista en Tasaciones y Valoraciones, está facultado para todo tipo de Peritaciones, bien sean ofrecidas y demandadas por sí mismo, al igual que en funciones de colaboración con Letrados, Procuradores y demás Bufetes Profesionales; también en Herencias, Notarías y Registradores. Del mismo modo en actuaciones para Hacienda, Seguridad Social y demás entidades de la Administración Pública y Privada, al igual que del ámbito financiero, empresarial, de seguros y encargos propios de terceros, o a título de solicitud personal y/o particular privado. Por tanto en la esfera descrita del crecimiento económico y del sector inmobiliario en particular, al Profesional Titulado Tecpeval se le refleja una amplia variedad de opciones donde puede ofrecer sus servicios en el desarrollo del ejercicio pericial.

El desarrollo de la actividad profesional relativa a las Administraciones de Fincas y Comunidades, en ámbito rústico, urbano y específico de las urbanizaciones, viene siendo una de las funciones en las que ocupan prolongada dimensión nuestros Titulados INTERFICO-Interventores de Fincas y Comunidades, habida cuenta su constatada alta preparación y cualificación profesional, con la garantía y aval acreditada por ser Miembro inscrito oficialmente en el Colectivo Profesional con rango titulado del cargo de Secretario-Administrador, cumpliendo con lo reglamentado en el art. 13.6 de la LPH y perfectamente refrendado por Sentencia del Tribunal Supremo.

Al hilo de lo antedicho, retomar el prisma del citado Borrador de la Ley de Vivienda de las Islas Baleares, puesto que también referencia en su disposición adicional tercera, a la figura del llamado Administrador de Fincas, a los cuales cataloga, (salvo disposición posterior), de una forma global, por ejercer la misma actividad, sea cual sea su denominación; así pues, en este sentido, «es para todos que»: Es Administrador de Fincas, la persona

física que se dedica de manera habitual y retribuida a la prestación de servicios de administración y asesoramiento a los titulares de bienes inmuebles y a las comunidades de propietarios. También se considerará administrador de fincas las corporaciones y otras personas jurídicas en las condiciones y los términos establecidos en el ordenamiento jurídico. Es decir todo aquello que sea de conformidad con lo reglamentado en el art. 13.6 de la LPH; lo que nuestros Titulados Profesionales Diplomados-INTERFICO, cumplen con total exactitud desde el primer día en toda su extensión, como «Secretario Administrador», de acuerdo con lo exigido en la citada LPH.

Recordar poniendo de manifiesto que en el ámbito del ejercicio de la Administración de Comunidades de Propietarios, desde el 02-10-2016, que entró en vigor la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se obliga, entre otros, a las Comunidades de Propietarios a los efectos de que la relación electrónica comprende tanto las notificaciones como la presentación de documentos y solicitudes a través de registro. **Las presentaciones de documentos y solicitudes dirigidas a la Agencia Tributaria, deben realizarse obligatoriamente a través del registro electrónico www.agenciatributaria.gob.es**

El incumplimiento de esta obligación puede ser constitutivo de infracción tributaria, que establece la imposición de una sanción consistente en multa pecuniaria fija de 250€.

Como se recordará, con referencia a la «Regulación en España sobre la Instalación de Contadores de Calefacción, Repartidores de Calefacción y otros de consumo energético», prevista para finales de 2016, nuestros gabinetes competentes han estado muy pendientes de ello; finalmente, a este respecto, han elevado un informe al 30-03-2017, en el cual informan: En conclusión, la Directiva 2012/27/UE que obliga la instalación de sistemas de medición individual en calefacciones centrales, ha sido parcialmente traspuesta en España. Esta trasposición no incluye la obligatoriedad en la instalación de repartidores de coste, por lo que, por ley, en España, «NO» se puede obligar a la Comunidad a su instalación. En el caso que se denunciara ante el Tribunal Europeo la Directiva, si es de obligado cumplimiento. Una vez más, parece que la trasposición completa de la Directiva de eficiencia energética, está cerca. Los retrasos en este sentido pudieran ser debidos a la ausencia de Gobierno, por estar éste en funciones, el pasado año.

Matizar una vez más que sigue a vuestra disposición el «*Servicio Integral de Adaptación de Protección de Datos de forma personalizada*», dada la aplicación de seguridad que ello comporta, y evitar imposición de posibles sanciones. De igual forma está a vuestro servicio el departamento por el que «*se obtiene legitimado el Certificado de Eficiencia Energética*», que es de obligado cumplimiento y presentación del mismo para la venta o alquiler de todos los inmuebles construidos antes de 2007, de acuerdo con lo reglamentado en el R.D. 235/2013.

Con relación al ejercicio de actividad de la **Mediación Financiera**, y como ya hemos indicado en apartado anterior de este escrito, según el INE, el importe medio de las hipotecas constituidas sobre viviendas subió un 2,8% en 2016, hasta los 109.759 €, mientras que el valor de las hipotecas constituidas sobre fincas urbanas alcanzó los 50.616,2 millones de €, que representa un 9,8% más que en el ejercicio anterior. Por otro lado recordar que los datos que aportan los Registradores, indican que la cuota hipotecaria media en el cuarto trimestre de 2016 se situó en 522,6€, un 2,7% menos que en 2015, mientras que el porcentaje de dicha cuota con respecto al salario disminuyó al 27,5%. Sin embargo «todo apunta que las hipotecas serán más caras después de las sentencias judiciales».

Según ha publicado el Consejo General del Poder Judicial (CGPJ) en su reciente informe «Efectos de la crisis económica en los órganos judiciales», el número total de lanzamientos hipotecarios o desahucios practicados en 2016, fue de 63.037, un 6,4% menos que en 2015. Las ejecuciones de inmuebles iniciadas se redujeron un 29%, hasta 48.410. En concreto, más de la mitad de los lanzamientos -que incluyen todo tipo de inmuebles, es decir, un 54,2%, fueron consecuencia de procedimientos derivados de la Ley de Arrendamientos Urbanos -LAU-, mientras que el 41,9% se produjo tras una ejecución hipotecaria, y el resto por otras causas.

Los datos recientes en cuanto a la deuda pública de España en 2016, arrojaron que, ésta, alcanzó los 1.105.627 millones de euros, creciendo 32.438 millones (3%) respecto a 2015. Esta cifra supone que la deuda en 2016 alcanzó el 98,98% del PIB de España. De esta forma la deuda pública acaba el año por debajo del objetivo estimado por el

Gobierno para el conjunto de 2016, que lo situó en el 99,4% del PIB. Los datos de deuda per cápita en España en el cuarto trimestre de 2016, arrojan una cifra de 23.793€ por habitante. En cuanto al ranking mundial de deuda pública, España, está entre los países con más deuda del mundo, aunque el Ministerio de Economía dice que con gradual tendencia a la baja. Según datos facilitados al 02-03-2017, en España, en 2016, se crearon más de 100.000 empresas por primera vez desde la crisis. Igualmente se da a conocer que el crecimiento de España en 2016, ha sido del 3,2%. En este sentido es posible preveer que, si no existen incidencias políticas y/o situaciones exteriores que influyeran condición, España puede seguir creciendo entorno al 2,8%.

Hoy en día, las fuentes de financiación alternativa están revolucionando la forma de invertir y de financiarse tanto de empresas como de particulares. Una de estas formas de financiación alternativa es el Crowdfunding, o micromecenazgo, cuyo sentido literal es Crowd, multitud y funding, financiación. También se conoce como Financiación Colectiva. Se trata de la unión de un grupo de personas que prestan su dinero a través de plataformas de Crowdfunding, para financiar proyectos o ideas de otras personas u organizaciones. Hasta tal punto ha llegado este fenómeno que, Pedro Sánchez, ha hecho el suyo singular para financiar su campaña para liderar el PSOE, recogiendo, en menos de un mes, una cifra superior a los 100.000€. A colación de ello, dicho sea de paso, el Tribunal de Cuentas se ha pronunciado a favor de suspender este cometido, por carecer de soporte legal de validez para el objeto que ha sido creada esta particular financiación, dando como resultado su cierre con fecha 30-03-17. Con referencia al sector inmobiliario, el llamado Crowdfunding, viene a ser una plataforma de pequeña inversión colectiva inmobiliaria en España, por la que un ciudadano con 500€, se convierte en inversor con participaciones en vivienda para recibir ingresos mensuales por alquiler, más una plusvalía por la venta.

Las Socimis (Sociedades Cotizadas de Inversión Inmobiliaria), desde que en 2014 hicieron aparición en España, son un referente activo de considerable interés en la adquisición de inmuebles. Se prevé que en 2017 afloren varias Socimis, lo que viene a representar una clara apuesta profesional de esta opción. Los *market players* (actores de mercado), copan notable presencia en el mercado inversor.

Nuevamente los *Fondos Garantizados* son productos financieros demandados en un mercado poco homogéneo. De igual forma que hay seguir destacando el dato de que, en España, la «*Jubilación es la principal preocupación financiera*» y la mitad de la población activa afirma estar ya ahorrando para su retiro.

Por lo expuesto en este capítulo, importante es recordar lo que aludíamos en el escrito de las pasadas Navidades en que, España junto a Italia ocupa el primer lugar en el uso de Asesores Financieros con un 27%, situándose siete puntos por encima de la media europea que se encuentra en el 20%. Los *Asesores Mediadores Financieros Profesionales* están en la cresta de la ola, *dado que los inversores españoles son los que más recurren al asesoramiento financiero.*

Nuestros Titulados **MEDFIN-Mediadores Financieros**, son verdaderos profesionales titulados de prestigio, avalados frente a terceros al estar debidamente habilitados en el Colectivo Profesional. Por consiguiente están plenamente facultados para el desempeño de la aplicación e intermediación en la gran concha que ofrece el marco financiero. Por ello no nos cansaremos de marcar el estigma de que «*La parcela financiera, solo debe estar gestionada por verdaderos Profesionales Titulados, tanto inmobiliarios como financieros*». Así es como se Licencia en Estados Unidos con éxito, seguridad y rentabilidad.

Ocupándonos de las funciones encaminadas a la «*Gestión Administrativa*», nos vamos a remitir y con orgullo al enorme logro obtenido en cuanto al **«Reconocimiento de los Titulados Interventores de Gestión Administrativa-INGESA», para operar Profesionalmente ante la Dirección General de Tráfico (D.G.T.), sus Jefaturas y demás Delegaciones.**

De todos es ciertamente conocido que el Órgano de Presidencia de Ingesa, su Junta Directiva y demás Profesionales, no han cejado en su interés, durante los últimos 5 años, por lograr la plena competencia e igualdad de oportunidades profesionales en todos los ámbitos, públicos y privados, para sus Miembros Numerarios. *Quedaba por salvar un escollo con la Dirección General de Tráfico-DGT, entorno de acceso entoldado a un solo tipo de profesional por todos conocido.* Bien pues tras muchos pasos, conexiones y reuniones

habidas con este órgano de la Administración, podemos decir que **«hemos conseguido el debido reconocimiento ante Tráfico, eliminándose definitivamente el monopolio que largo tiempo ha imperado».**

Por tal motivo y *aunque somos conscientes de que la regularidad de adaptación será de efecto gradual,* dado que cada Jefatura tiene una propia operativa, estamos en disposición de comunicar, que **nuestra situación referente a operar profesionalmente ante las Jefaturas de Tráfico, ha llegado a buen fin, y por consiguiente, poder operar con la extensión de actividad referida a vehículos, ahora más que nunca que las matriculaciones están llevándose a cuotas muy altas y con crecimiento continuo; (los últimos datos afloran que en el conjunto del mercado de turismos, en el período del primer cuatrimestre del presente año 2017, se han registrado 409.286 matriculaciones, lo que supone un incremento del 6,1% interanual y se logra el mejor cuatrimestre de arranque del año desde el año 2009).** Así pues nuestros Titulados debidamente habilitados **INGESA**, están facultados mediante su presentación a través de Colectivo Profesional, *el cual previamente comunicará a la Junta Provincial de Tráfico correspondiente la adecuada habilitación del Titulado, para actuar como Colaboradores Habituales de pleno derecho en relación con las tramitaciones propias relacionadas con la D.G.T.* De ahí nuestra referencia a que **«Operar ante Tráfico está en tus manos».**

Como ya se ha informado en comunicaciones anteriores, se podrán presentar los expedientes ante Tráfico en el sistema de carpetas individualizadas debidamente identificadas -**No tenemos que pedir cita previa**-. Por ello desde el Colectivo Profesional, a instancias de Tráfico, *se han confeccionado dos carpetas* que sean totalmente iguales para las presentaciones ante todas las delegaciones de tráfico. La primera de **«Color Rojo» exclusivamente servirá para la tramitación de vehículos,** y la segunda de **«Color Azul» encaminada para la presentación del resto de expedientes y/o tramitaciones.** *Dichas carpetas identificarán al Titulado Interventor de Gestión Administrativa-INGESA con su CIP, y con su periodo de vigencia demostrable, a fin de que cada momento que sea requerido por la Jefatura de Tráfico correspondiente, su titular*

pueda acreditar, de forma instantánea, que está debidamente habilitado.

Amén de todo lo relacionado con la operatividad de la que ya dispone ante Tráfico el Titulado INGESA, éste tiene en su haber multitud de servicios de operatividad profesional, por lo que quizás sea conveniente recordar las múltiples funciones de que dispone este profesional titulado, tales como en las áreas fiscal, laboral, contable, mercantil, transportes, intervenciones en registros, notariales, civiles, mercantiles, eclesiásticos, penales, consulares, patentes y marcas, y un sinfín de etc. Además con los convenios//acuerdos puestos día a día de manifiesto, y aplicaciones de actuación en las que, oficialmente, no se ha precisado el requerimiento, en sentido exclusivo, de convenio en tipo determinado. Con ello, el Titulado INGESA, abraza cualquier función profesional ante los organismos públicos y privados que se le demande.

En la esfera de la habilitación titulada referida al campo «Profesional de la Mediación», matizar el acreditado relieve que nos ha supuesto, desde que somos acreedores de la denominación propia profesional MECIMER-Business Mediator-Mediador Civil y Mercantil, de conformidad con lo articulado en la Ley 5/2012, de 6 de julio, de mediación en asuntos civiles y mercantiles, dándonos opción a intervenir como mediadores en el ámbito judicial profesional, ya que el objetivo del estamento judicial es el de «descongestionar de trabajo a los Juzgados», por tanto, gracias a tener en nuestro haber esta titulación, (tras unos requisitos académicos previos exigidos por normativa), poder ejercer esta importantísima profesión con absoluta legalidad y con el amparo del Colectivo Profesional creado al respecto.

Los Gobiernos de las diferentes Comunidades Autónomas, han desarrollado aprobando diversa legislación, reglamentos, acuerdos, etc. sobre Mediación, cuyos contenidos son proyectados en revisiones y modificaciones, sobre todo desde que el Estado Español dio luz verde a la citada anteriormente Ley 5/2012 de mediación en asuntos civiles y mercantiles. A este respecto, y de carácter muy reciente, los días 29, 30 y 31 de marzo-2017, fue presentado en Alicante, Valencia y Castellón respectivamente, el «Borrador del Anteproyecto de

la Ley de Mediación de la Comunitat Valenciana», en el cual, en dichas sesiones, además de las intervenciones que se produjeron, se llevaron a debate público determinadas cuestiones y sugerencias a efectos de mejora, teniendo en consideración los puntos de vista de los profesionales y entidades implicados en los procesos de mediación y las necesidades del desarrollo de actividad.

Cada vez son más los recursos, incluso desde los propios juzgados, que se ofrecen para potenciar esta alternativa tan beneficiosa que es la Mediación.

Con esta perspectiva La Junta Directiva, a través de su Gabinete Jurídico, por primera vez, ha confeccionado para presentar ante las Divisiones Territoriales de los Juzgados, Órganos Jurisdiccionales y de Registros de la Administración Pública, Listados de nuestros Profesionales Mediadores Civil y Mercantil-Mecimer, los cuales se han incluido conjuntamente, con los Listados de Peritos Judiciales-Tecpeval. De igual modo Presidencia ha confeccionado y se han presentado escritos ofreciendo los servicios de nuestros MECIMER a un sinfín de entidades, tales como por ejemplo: entidades aseguradoras, de telefonía, de suministros de agua, gas, electricidad, portuarias, de transportes, tanto de mercancías como de viajeros, etc.

El pasado 21 de enero, como ya viene siendo habitual en esta fecha cada año, se ha celebrado el Día Europeo de la Mediación, en él define a la Mediación, como una fórmula deseable alternativa para la resolución de conflictos. Cuenta cada año este método alternativo al judicial, con más repercusión mediática y el apoyo de muy variadas instituciones, organismos y entidades públicas y privadas, en la que se tilda que son una forma de llegar y de acercar a la ciudadanía a las bondades que ofrece la resolución de conflictos a través de la Mediación. La Mediación supone la forma rápida, segura, libre y barata para resolver conflictos de manera eficiente y ejecutable, sin tener que pasar por los tribunales de justicia, por lo tanto constituye la modalidad autocompositiva y extrajudicial de resolución de las controversias por excelencia. Mediante este procedimiento se da solución consensuada a conflictos de: Problemas Comunitarios y Vecinales, Conflictos Familiares,

Conflictos de Herencias, Conflictos de Divorcio y Custodia de los Hijos, Conflictos Empresariales, Problemas en Empresa Familiar, Problemas Laborales, Accidentes de Tráfico, Conflictos Sanitarios, Conflictos en Construcción e Industria, etc. **Por todo lo desarrollado, es esta una Profesión remunerada de éxito presente y garantía auténtica de futuro, estando a nuestro alcance.**

Mención muy concreta especial merece el **Potencial Sector del Turismo**. De todos es consciente nuestro firme propósito de haber conseguido una específica Habilitación Titulada en este sector por la fuerte demanda de empleo fértil que este genera. Me refiero directamente a la «**Figura Profesional Titulada**» de:

-GESTUR-

Gestor de Actividades y Establecimientos Turísticos

-Manager Activities and Tourist Establishments-

Como ya he pronunciado en otras ocasiones, su raíz nace, por el **potencial turístico enorme y al alza que tiene España**, y por la **acentuada interconexión existente en España entre la fuente del turismo y el mercado inmobiliario y afines**. Ambos factores fortalecen que podamos conseguir que nuestras agencias y negocios obtengan añadidos surtidores de ingresos de extraordinaria trascendencia.

Los datos publicados por la Agencia Ranstad, para el Sector Turístico en España en 2016, registran enorme crecimiento del 5,3% del sector, siendo liderado este porcentual por las Islas Canarias 8,4%, Illes Balears 7,3% y Comunitat Valenciana y Andalucía con el 6,2% respectivamente. Se alcanza así la cifra más alta de toda la serie histórica. El incremento habido desde 2009 a 2016 supone un volumen superior al 21%.

Por perfiles los más demandados son los de base, es decir: camareros, ayudantes de cocina, mozos y camareros de habitación, personal de aeropuertos, etc. **Sin embargo cada vez es más frecuente la búsqueda de profesionales de perfilada cualificación, como Directivos, o Medios, Managers, Gerentes, Jefes de Sala, Directores de Hotel, Conserjería, Atención al Cliente, Auxiliares de Guías, y con mucha relevancia la**

función específica de Responsable de Guía de Compras, factor éste que fluye con una fuente de ingresos añadida de cierta consideración. **¿Dónde está la llave para estos puestos de trabajo de solvencia remunerada? Sin duda en la Formación.** La Puerta Grande que permite alcanzar este objetivo se encuentra en **aportar una acreditación titulada como Profesional del Turismo, como la que brinda «Gestur».** Estos registros y los que desarrollamos a continuación, **suponen fuentes de caños variados que genera creación de puestos de trabajo, al igual que para empresarios y emprendedores un caudal de reporte económico. Por éstos y más motivos, en la medida que lo perciba cada uno, es manifiesta gran oportunidad por ser estampa que forja espiral de posibilidades de negocio a gran escala.**

Según refleja la reciente publicación del Instituto Nacional de Estadística-INE, se da a conocer que: El Gasto total de los Turistas Extranjeros que visitaron España en 2016 fue de 77.625 millones de euros, lo que supone un incremento del 9%. Los británicos, pese al Brexit, figuran a la cabeza del gasto con 16.244 millones de euros, que representa un alza 12'8%. Los alemanes destinaron 11.078 millones de euros en sus visitas a España, un 5,3% más, mientras que los franceses figuran en el tercer puesto con 6.849 millones de euros gastados, aumentando un 8,2%. Estos registros que suman récord tras récord, vaticinan lo que antes puntualizábamos: **«El Sector Turístico, un año más, vivirá record, y gozará de brillante nexo aferrado al Sector Inmobiliario»**, por consiguiente: **«El Turismo, pilar capital de nuestra economía, es presente y futuro».**

Con relación a las funciones de divulgación, indicar que a través de las continuadas ediciones de nuestro Boletín Oficial, se viene publicando acerca de las múltiples noticias, informaciones, normativas legales, formación continuada, opiniones, consultoría, etc., en todo ámbito de aplicación, al igual que las principales incidencias habidas a tenor de nuestras diversas funciones, así como sus continuos procesos de ajuste, encuadrados en cualquiera de los correlativos propios concernientes de la amplitud de nuestro abanico profesional. Reseñar que se mantiene, con repercusión informativa los lunes, el continuar insertando, a través de la pag. Web ese día de la semana con links, un repertorio de noticias de todo referente a fin de disponer de una información lo más avanzada posible. Además

recaltar las continuas actuaciones divulgativas a través de las redes sociales en las que operamos, con tal apuesta ascendente que marcan que crecemos de forma positiva en todas sus líneas.

Cubriendo la exposición del marco formativo, reseñar que en el pasado ejercicio de 2016, en el mes de febrero, se llevaron a cabo en carácter general en Madrid, programándose una serie de **«Ponencias de Formación Continuada y de Información»**, con el propósito de informar actualizaciones de normativas y los cambios significativos surgidos en el desarrollo de la actividad profesional que nos es propia, al igual que nuevas alternativas que nos ofrece el campo de actuación profesional desde la aplicación de normas legislativas. Es de propio deseo y guía encaminada, el continuar con próximas jornadas formativas, en función de análisis y medios a contemplar que puedan propiciar nuevas programaciones.

Dado los incesantes acontecimientos que están desbordando noticias de primera página, es imperativo reincidir en el **«cuadro formativo sobre la Ley de Prevención del Blanqueo de Capitales y de la Financiación del Terrorismo»**, proceso de aplicación obligatoria para todas las empresas y muy en concreto en nuestras actuaciones profesionales, y en la que, **«en su No reglamentaria aplicación»**, se puede llegar a incurrir en consecuencias penales que impliquen, indiciariamente, posible comisión delictiva, la cual en función de su magnitud, las sanciones pecuniarias pueden llegar a ser de gran cuantía y en su mayor grado incluso conllevar condena de privación de libertad.

De gran importancia es puntualizar y así de este modo recordarles que en los distintos Boletines, Página Web, Correos Electrónicos, Redes Sociales, y demás medios de divulgación, **de forma continua les informamos de la gran variedad de cursos de formación rápida, sencilla y económica** (algunos de ellos totalmente gratuitos) que tienen a su disposición para una puesta al día avanzada. La dirección web para este cometido es: <http://best-in-class.eu/> Aproveche de lo que en su Colectivo Oficial dispone y pone a su entera disposición, está definido para que Vd. logre las mejores ventajas de operatividad de cara a un mercado cada vez más exigente, y donde estar formado es de máxima condición indispensable donde las haya.

Trascendencia máxima cobra lo que últimamente les venimos informando acerca del **«Protocolo de Prevención Penal para Empresas»**, *máxime desde la Sentencia del Tribunal Supremo nº 154/2016, de 29 de enero, en la que se condena a una sociedad limitada a pagar una cuantiosísima suma en euros, ante la carencia absoluta y no cuestionada de instrumentos para la prevención de la comisión de delitos en el seno de la persona jurídica.*

Nuestra opinión: **«Protéjase ante estos acontecimientos»**

Finalizando mi intervención, de nuevo es mi obligación ser reiterativo, en la suma importancia de que todos **facilitemos las actualizaciones de nuestros datos** al departamento de administración de la Asociación. Es propio de necesidad actualizar cualquier tipo de cambio que hayamos producido, al igual que imperativa la conveniencia de **«disponer de datos como el correo electrónico y similares»**.

Para terminar, y termino ya, quiero expresarles la gran satisfacción que me produce poder compartir con Vds. un año más la celebración de este Acto, agradecerles su presencia y la paciencia que han tenido conmigo por la atención que me han dispensado en esta larga alocución, y por supuesto hacer extensiva mi satisfacción saludando a todos los Sres. Profesionales de nuestro Colectivo, que por uno u otro motivo no nos han podido acompañar en la celebración de esta Asamblea General.

Una vez finalizado el desarrollo del Informe presentado por D. Francisco Sanfrancisco Gil, abordamos el Punto Nº3 del Orden del Día. Para ello se hace constar que en la Convocatoria de la Asamblea, fue remitido a los/as Sres./as Consocios/as, la Dación de Cuentas correspondiente al Ejercicio del Año 2016, así como la descripción del Presupuesto para el presente Año 2017. No habiendo ninguna objeción en cuanto a la Dación de Cuentas presentada, al igual que a la confección del Presupuesto citado, estos puntos fueron aprobados por unanimidad.

Con ello, una vez más, se constató el incondicional apoyo de los/as Sres./as Consocios/as con su Junta Directiva y la confianza de nuevo depositada en la misma, reforzando, aún más si cabe, este Colectivo caracterizado por el consenso y la unión en su cometido.

Todos los puntos desarrollados son aprobados por unanimidad.

Durante el transcurso del Acto llevado a cabo junto con el tradicional cocktail, se trataron muchos y variados temas objeto de interés de los asistentes al evento y propios de la actividad profesional desarrollada, por lo que se vino a suceder en Turno de Ruegos y Preguntas, el desarrollo de diversas exposiciones, las cuales fueron debidamente atendidas y argumentadas en toda su aplicación.

Entre las más relevantes que, sobre el Informe que había sido presentado por parte del Sr. Presidente D. Francisco Sanfrancisco Gil, caben destacar:

... La proliferación que va tomando un ritmo muy ascendente en cuanto al ejercicio de la actividad de los profesionales de la Mediación Civil y Mercantil, dado que, cada vez más, está siendo necesario el requisito de la Mediación como paso previo al posible litigio judicial.

... Se hizo mención a que los Gobiernos de las diferentes Comunidades Autónomas, han desarrollado diversa legislación, acuerdos, reglamentos, etc, sobre Mediación. Recientemente en la Comunitat Valenciana se ha presentado el " Borrador del Anteproyecto de la Ley de Mediación de la Comunitat Valenciana", y así es y así seguirá, puesto que se pretende potenciar esta alternativa tan beneficiosa que es la Mediación.

... Se hizo referencia a la presentación conjunta de los listados de los Profesionales - MECIMER, con los listados de los Profesionales - TECPEVAL ante las Divisiones Territoriales de los Juzgados y otros organismos. De igual forma se informó de la confección y presentación de escritos ofreciendo los servicios de nuestros Profesionales MECIMER a un sinfín de entidades y sectores.

... Se expuso la diversidad de resolución de controversias que mediante la Mediación se da solución consensuada a conflictos de, por ejemplo,: Problemas Comunitarios y Vecinales, Conflictos Familiares y de Herencias, de Divorcio y Custodia de los Hijos, Problemas y Conflictos Empresariales, Laborales, de Tráfico, Sanitarios, de todo tipo de Ámbito Social, etc.

Concluido este apartado se expresa el contento por la trayectoria del Colectivo Profesional, la satisfacción de que han sido objeto los Asociados ante cualquier información, consulta u otro menester por parte de la Junta Directiva y los Profesionales respectivos.

El Sr. Sanfrancisco agradeció todos estos términos y la confianza depositada en el Colectivo Profesional y en su Junta de Gobierno, dando así por finalizado el evento.

De lo acaecido en el Acto de la Asamblea General de MECIMER, se extiende y formaliza el Acta Reglamentaria.



Miembros Directivos y Responsables de Áreas de la Agrupación «ATP» - «MECIMER».

5. Sistema de evaluación y control

Es preciso el seguimiento de la implantación de la mediación en los Órganos judiciales civiles y mercantiles.

* Control interno

Para un control de los procesos derivados a mediación en cada uno de ellos y poder evaluar el ritmo de su implantación y eficacia es conveniente la cumplimentación de un registro propio, que puede incorporarse al sistema informático judicial correspondiente, o en otro caso realizarse mediante una página excel (doc. 12) en la que anotar los siguientes datos:

- *Número de proceso.*
- *Tema de la controversia: vecindad, división cosa común, sucesiones, familia, sociedades, responsabilidad civil u otros.*
- *Fecha de la derivación a mediación.*
- *Fecha de inicio de la mediación.*
- *Fecha de finalización de la mediación.*
- *Resultado de la mediación.*

* Control por el CGPJ

- Las entidades mediadoras deberán remitir semestralmente al CGPJ las fichas los datos de los resultados de las mediaciones debidamente cumplimentadas para control y efectos estadísticos

- Los equipos de mediación en todos los supuestos que deberán realizar encuestas de satisfacción de los usuarios del servicio de mediación a fin de valorar su funcionamiento y poder mejorarlo. Deben ser anónimas y ser valoradas de manera periódica por comisiones de seguimiento.

- Los juzgados deberán remitir semestralmente al CGPJ los datos de los registros indicados en el apartado anterior sobre resultados de la mediación.

Se adjunta en los documentos anexos modelo de ficha estadística y de encuesta de valoración en el apartado destinado a anexos comunes.

ANEXOS

ANEXO I -Ventajas de la mediación frente al proceso judicial

MEDIACION	TRIBUNALES
Control proceso y resultado por las partes	Control del proceso y resultado por el Juez
Colaboración	Adversarial
Ganar-ganar	Ganar-perder
Conflicto más amplio, puede abarcar conflictos personales u otros	Conflicto legal
Protagonismo de las partes en la solución	Decisión es del Juez
Más compromiso con el resultado	Poco compromiso de las partes con el resultado
Posibilidad de reanudar el diálogo entre las partes	Rompe todas las posibilidades de diálogo futuro entre las partes
Permite soluciones creativas	Soluciones más limitadas
Rápido	Larga duración
Menor coste económico	Mayor coste económico
Facilita y conserva la relación	Crea distancia, costes emocionales
Genera empatía	Genera hostilidad
Probabilidad alta de cumplimiento	Más dificultad para cumplimiento
Previene de conflictos futuros	Reitera conflictos

ANEXO II -Marco legislativo Normas europeas e internacionales

Unión Europea

* Directiva 2008/52/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 21 de mayo de 2008, sobre ciertos aspectos de la mediación en asuntos civiles y mercantiles.

* Resolución del Parlamento Europeo, de 13 de septiembre de 2011, sobre la aplicación de la Directiva sobre la mediación en los Estados miembros, su impacto en la mediación y su aceptación por los Tribunales (2011/2026(INI))

* Código de conducta europeo para mediadores. El Código de conducta recoge una serie de normas aplicables a la mediación y a las que se pueden adherir las organizaciones de mediación; se ha elaborado en cooperación con un número importante de expertos y organizaciones en julio de 2004, con el apoyo de la Comisión.

* Reglamento UE 524/2013 del Parlamento Europeo y del Consejo de 21 de mayo de 2013 sobre resolución de litigios en línea en materia de consumo.

* Recomendación 2001/310/CE de la Comisión, de 4 de abril de 2001, relativa a los principios aplicables a los órganos extrajudiciales de resolución consensual de litigios en materia de consumo Consejo de Europa

* Recomendación R (81) 7 del comité de Ministros sobre el acceso a la Justicia que propone incentivar la conciliación de las partes y el arreglo amistoso de las controversias antes de cualquier proceso judicial así como en los procedimientos en curso.

* Recomendación R (86) 12 del Comité de Ministros aboga que la resolución amistosa de las controversias, cualquiera que sea el orden jurisdiccional, se pueda producir antes o durante el procedimiento judicial

* Recomendación R(96) 1 del Comité de Ministros que sugiere el acceso efectivo de las personas sin recursos a los métodos extrajudiciales de resolución de conflictos, como la mediación y la conciliación, como parte del derecho a la justicia gratuita.

* Recomendación R(94) 12 sobre la independencia, la eficacia y la función de los Jueces que consagra como una verdadera obligación judicial, el estimular

a las partes para obtener un arreglo amistoso de la controversia.

* Recomendación R(95) 5 sobre la mejora del funcionamiento de los sistemas judiciales que indica a los Jueces que traten de estimular los arreglos amistosos.

* Recomendación R (98) 1 que refuerza el recurso a la mediación familiar.

* Recomendación R (99) 19 que tiene como objetivo la mediación penal y su desarrollo.

* Recomendación R (2001) 9 que sustenta los métodos alternativos de resolución de conflictos entre las autoridades administrativas y las personas privadas.

* Recomendación R (2002) 10 que refuerza la mediación en materia civil.

Normas nacionales

* Ley 5/2012, de 6 de julio, de mediación en asuntos civiles y mercantiles. Incorpora al Derecho español la Directiva CE 52/2008.

* Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil

* Real Decreto 231/2008, de 15 de febrero, por el que se regula el Sistema Arbitral de Consumo (art. 38 Mediación).

* Real Decreto 980/2013, de 13 de diciembre, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 5/2012, de 6 de julio, de mediación en asuntos civiles y mercantiles.

* Orden JUS/746/2014, de 7 de mayo, por la que se desarrollan los artículos 14 y 21 del Real Decreto 980/2013, de 13 de diciembre y se crea el fichero de mediadores e instituciones de mediación

* Real Decreto Legislativo 8/2004, de 29 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre responsabilidad civil y seguro en la circulación de vehículos a motor (artículo 14 modificado por la Ley 35/2015, de 22 de septiembre de reforma del sistema para la valoración de los daños y perjuicios causados a las personas en accidentes de circulación).

Normas autonómicas

La mayoría de las normas autonómicas se refieren a mediación familiar, exclusivamente. Algunas comunidades autónomas extienden su regulación a otras materias.

Andalucía:

- Ley 1/2009, de 27 febrero. De Mediación Familiar de la Comunidad Autónoma de Andalucía
Decreto 37/2012, de 21 febrero. Reglamento de Desarrollo de la Ley 1/2009, de 27 febrero, de Mediación Familiar de la Comunidad Autónoma de Andalucía

- Orden de 16 de mayo de 2013, por la que se establecen los contenidos mínimos de la formación específica de las personas mediadoras.

- Orden de 16 de mayo de 2013, por la que se regulan las tarifas aplicables en los procedimientos de mediación gratuita y el sistema de turnos.

- Orden de 16 de mayo de 2013, por la que se aprueban los modelos de solicitud de inscripción básica, modificación, prórroga y cancelación en el registro de Mediación familiar de Andalucía, de designación de persona mediadora y de mediación familiar gratuita y el documento de aceptación del proceso de mediación.

Aragón:

- Decreto Legislativo 1/2011, de 22 marzo. Aprueba, con el título de «Código del Derecho Foral de Aragón», el Texto Refundido de las Leyes civiles aragonesas (arts. 75 a 78).

Canarias:

- Ley 3/2005, de 23 de junio, para la modificación de la ley 15/2003, de 8 de abril.

- Ley 15/2003, de 8 abril. De Mediación Familiar de Canarias

- Decreto 144/2007, de 24 mayo. Reglamento de la Ley de Mediación Familiar de Canarias

- Orden de 10 marzo 2008. Establece disposiciones de desarrollo de las actuaciones de mediación familiar y se fijan las tarifas de la mediación familiar en supuestos de gratuidad, regulados por Decreto 144/2007, de 24 mayo, por el que se aprueba el

Reglamento de la Ley de Mediación Familiar.

- Orden de 27 de junio de 2014, por la que se regula la gestión del conflicto de convivencia por el procedimiento de mediación en los centros educativos de enseñanza no universitaria de la Comunidad Autónoma de Canarias.

Cantabria:

- Ley 1/2011, de 28 marzo, de Mediación de Cantabria

Cataluña:

- Ley 15/2009, de 22 julio. Mediación en el ámbito del derecho privado en Cataluña

- Decreto 135/2012 de 23 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 15/2009.

- Resolución JUS/2896/2012 de 17 de diciembre, por el que se fijan las tarifas en los procedimientos de mediación de la Ley 15/2009, de 22 de julio de mediación en el ámbito del derecho privado de Catalunya.

- Orden JUS/428/2012 de 18 de diciembre de 2012 por la que se regulan contenidos básicos y el procedimiento de homologación de formación específica en materia de mediación.

- Ley 25/2010, de 29 julio. Código Civil de Cataluña, relativo a la persona y la familia (arts. 233.6, 233.7 y 235.49 y disp. adic. 5ª)

- Ley 22/2010, de 20 de julio, Código de Consumo de Catalunya (modificado por ley 20/2014 de 29 de diciembre), arts. 131 y 133 (En suspenso por providencia del Tribunal Constitucional de 6.10.2015)

- Decreto 98/2014, de 8 de julio, sobre procedimiento de mediación en las relaciones de consumo.

Castilla-La Mancha:

- Ley 1/2015 de 12 de febrero, del Servicio Regional de mediación social y familiar de Castilla La Mancha.

Castilla y León:

- Ley 1/2006, de 6 abril. De Mediación Familiar de Castilla y León

- Decreto 61/2011, de 13 octubre. Aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley 1/ 2006, de 6 abril, de Mediación Familiar de Castilla y León

- Ley 1/2007, de 7 marzo. Normas reguladoras de Medidas de Apoyo a las Familias de la Comunidad de Castilla y León (arts. 18 a 20)

- Decreto 11/2010, de 4 marzo. Regula los Puntos de Encuentro Familiar en Castilla y León y su autorización de funcionamiento

Comunidad de Madrid:

- Ley 1/2007, de 21 febrero. De Mediación Familiar de la Comunidad de Madrid

Comunidad Valenciana:

- Ley 7/2001, de 26 noviembre de Mediación Familiar en el ámbito de la Comunidad Valenciana

- Decreto 41/2007, de 13 abril. Desarrolla la Ley 7/2001, de 26 noviembre, reguladora de la Mediación Familiar en el ámbito de la Comunidad Valenciana

- Ley 5/2011, de 1 de abril, de la Generalitat, de Relaciones Familiares de los hijos e hijas cuyos progenitores no conviven (El Tribunal Constitucional tiene suspendida la vigencia de varios artículos, hasta que se resuelva el recurso de inconstitucionalidad interpuesto por el Gobierno Central)

Galicia:

- Ley 4/2001, de 31 mayo. De Mediación Familiar de Galicia

- Decreto 159/2003, de 31 enero. Regula la figura del mediador familiar, el Registro de Mediadores Familiares de Galicia y el reconocimiento de la mediación gratuita

- Ley 3/2011, de 30 junio. De apoyo a la familia y a la convivencia de Galicia (arts.32 a 36)

Islas Baleares:

- Ley 14/2010, de 9 diciembre. De Mediación Familiar de Illes Balears

- Decreto 66/2008, de 30 mayo. Reglamento de Mediación Familiar de Illes Balears

La Rioja:

- Decreto 2/2007, de 26 enero. Regula los puntos de encuentro familiar en La Rioja

Región de Murcia:

- Orden de 1 de marzo de 2013, de la Consejería de Sanidad y Política Social, por la que se establecen los precios públicos de los Servicios de Mediación Familiar y de los Puntos de Encuentro Familiar en la Región de Murcia.

- Orden JUS/1721/2014, de 18 de septiembre (NO ES NORMA AUTONOMICA, sino estatal, pero si tiene efectos restringidos a esta Comunidad: CREA LA UNIDAD DE MEDIACION INTRAJUDICIAL DE MURCIA)

Navarra:

- Ley Foral 3/2011, de 17 marzo. De Custodia de los hijos en los casos de ruptura de la convivencia de los padres

- Orden Foral 147/2007, de 23 julio. Departamento Bienestar Social, Deporte y Juventud. Clasifica el Servicio de Mediación Familiar en Navarra

País Vasco:

- Ley 1/2008, de 8 febrero. De Mediación Familiar del País Vasco

- Decreto 124/2008, de 1 julio. Regula los puntos de encuentro familiar por derivación judicial en la Comunidad Autónoma del País Vasco

- Decreto 84/2009, de 21 abril. Regulación del Consejo Asesor de la Mediación Familiar del País Vasco

- Ley 7/2015, de 30 de junio, de relaciones familiares en supuestos de separación o ruptura de los progenitores, del País Vasco

Principado de Asturias:

- Ley 3/2007, de 23 marzo. De Mediación Familiar del Principado de Asturias

Extremadura:

- Se está tramitando un Anteproyecto de Ley de Mediación Familiar de Extremadura.

ANEXO III - TIPOLOGÍA DE CASOS

El análisis del caso es conveniente realizarlo desde distintos parámetros, a fin de que el recurso a la mediación no se convierta en una oportunidad frustrada desde el inicio. Puede seguirse un sistema de evaluación individualizada del caso o de selección por tipo de conflicto.

1. EVALUACIÓN INDIVIDUALIZADA DEL CASO

El siguiente Test puede ayudar en el análisis del caso concreto y sus preguntas pueden servir también de guía para cuestionar a las partes sobre su predisposición hacia la mediación.

DIAGNÓSTICO DE CASOS MEDIABLES PARA JUECES¹

Se trata de responder las siguientes preguntas. En caso de que la pregunta no sea pertinente o la respuesta no sea clara, seleccione la columna “DUDA”

APARTADO A – CONDICIONES MARCO	SI	duda	NO
1. ¿Puede la controversia sujetarse a un acuerdo, dentro del marco jurídico vigente?			
2. ¿Se puede remitir a las partes a mediación en esta fase procesal?			
3. ¿Existe algún procedimiento pendiente que implique a las mismas partes o a una de ellas en las mismas cuestiones o en cuestiones relacionadas?			
4. ¿Hay muchas partes implicadas en el litigio o existe una alta probabilidad de que se ordene a un tercero intervenir en el proceso?			
5. ¿Existe una cláusula de mediación en el contrato o convenio?			

APARTADO B– IDONEIDAD DEL CONFLICTO	SI	duda	NO
6. Sobre la base de su experiencia ¿es posible la resolución de este conflicto?			
7. ¿Es importante una resolución rápida del conflicto?			
8. ¿La resolución judicial podrá restablecer los costes del conflicto, asumidos por las partes?			
9. ¿Poseen ambas partes o una de ellas pocos recursos para litigar?			
10. ¿Existe una alta probabilidad de que es caso sea complejo de juzgar en virtud de (falta de pruebas, cuestiones complejas o técnicamente objetivas...)			
11. ¿Es probable que sea difícil ejecutar la resolución judicial?			
12. ¿Es improbable que una de las partes persiga un precedente jurídico?			
13. ¿Existe alguna posibilidad de que la decisión no sea equitativa o justa para al menos a una de las partes? (p.ej. falta de pruebas, errores de procedimiento, etc.)			
14. ¿Es necesario que los elementos íntimos del conflicto sigan siendo confidenciales?			

¹ Manual para procedimientos de mediación concertados en un marco judicial. España, elaborado por Eurocámaras dentro del proyecto "Mediation meets Judges" y cofinanciado por la Unión Europea.

15. ¿Afecta el caso a una cuestión de principios?			
16. ¿Es posible que el conflicto sólo represente una parte de otros conflictos subyacentes no manifestados?			
17. ¿Desempeñan las emociones un papel principal en el conflicto?			

APARTADO C – CONDICIONES DE BUENA VOLUNTAD	SI	duda	NO
18. ¿Es importante para las partes mantener relación en el futuro?			
19. ¿Es el resultado del Tribunal particularmente incierto para las partes?			
20. ¿Es importante para las partes controlar el resultado del conflicto?			
21. ¿Es importante para las partes controlar los plazos y organización del proceso de decisión?			
22. ¿Es importante para las partes que se produzca una aclaración pública?			
23. ¿Apoyan los abogados o las partes la idea de una solución negociada/mediación?			

APARTADO D – BENEFICIOS DE LA MEDIACION	SI	duda	NO
24. ¿Ayudaría la mediación a restaurar el diálogo/relación entre las partes?			
25. ¿Ayudaría la mediación a encontrar una solución adaptada que vaya más allá del marco jurídico aplicable?			
26. ¿Ayudaría la mediación a revelar información delicada en un entorno confidencial?			
27. ¿Ayudaría la mediación a establecer las condiciones para que se produzca una disculpa?			
28. ¿Facilitaría la mediación la oportunidad a las partes de llevar a cabo una “comprobación de la realidad” con respecto a que sus posiciones y/o probabilidades prevalezcan en el conflicto?			

Una mayoría de respuestas afirmativas indica que la mediación puede resultar un procedimiento más apropiado para el caso que el proceso judicial.

Si se producen en el apartado condiciones marco indica que el marco jurídico y de procedimiento no impide y puede incluso alentar a la mediación.

Si se producen en el apartado idoneidad del conflicto es indicativo de que la naturaleza del conflicto está especialmente indicada para la mediación y que existen una serie de ventajas que ayudarán a las partes a encontrar la solución.

Si se producen en el apartado buena voluntad indica que las partes podrían estar interesadas en encontrar su propia solución y será más sencillo convencer de sus ventajas.

Si se producen en el apartado beneficios es indicativo de que un acuerdo de mediación puede aportar mayor valor a las partes que una decisión judicial.

ANEXO IV · Información sobre circuito de derivación

1. RECOMENDACIÓN DE LA MEDIACIÓN A LOS USUARIOS

a. El Magistrado considera apropiada la mediación para el caso y recomienda a las partes que se pongan en contacto con el Servicio de Mediación, que está ubicado en la planta..... para que sean informados.

b. Se puede facilitar a las partes un auto en el cual se plasme por escrito esta recomendación que hace el magistrado, teniendo en consideración las ventajas que aporta la mediación para las partes y en base a lo que dispone la Ley 5/2012 de mediación en asuntos civiles y mercantiles y la Directiva 2008/52/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 21 de mayo de 2008, sobre ciertos aspectos de la mediación en asuntos civiles y mercantiles.

Las partes entregan este documento al mediador del Servicio, que toma nota del número de expediente y con ello ya se puede informar al Juez derivador del inicio o no de la mediación y de su finalización y resultado.

2. CIRCUITO DE DERIVACIÓN DE CASOS AL SERVICIO DE MEDIACIÓN (OPCIÓN RECOMENDADA)

a. Un funcionario del juzgado llama al Servicio de mediación Telf..... para determinar día y hora de una sesión informativa para un caso concreto

b. Se dicta auto o providencia, que se apoya en las comprobadas ventajas de la mediación y en la normativa descrita. En este documento se incluye la fecha y hora de la cita y los teléfonos del Servicio por si las partes desean cambiar la fecha u hora inicialmente establecida.

c. Este auto se envía a las partes y también al Servicio de Mediación, ya sea a través de FAX o directamente haciendo llegar este auto al Servicio o al decanato.

d. En estos casos el Servicio de Mediación se compromete a informar a las partes sobre la mediación y puntualmente al Juzgado de:

- i. La aceptación o no aceptación de la mediación
- ii. El inicio o imposibilidad de inicio de la mediación
- iii. La persona mediadora
- iv. La finalización de la mediación
 1. Con acuerdos
 2. Sin acuerdos
 3. Con acuerdos parciales

Estimado/a Lector/a:

En esta sección de nuestro Boletín Oficial, denominada «Coleccionable» iremos exponiendo aquellos temas que consideremos de interés profesional para la actualización y formación continuada de nuestros Colegiados. El desarrollo de los temas expuestos en esta sección variará según su extensión y contenido, por lo cual algunos de ellos serán expuestos durante varias ediciones del Boletín, mientras que otros comenzarán y finalizarán en una misma edición.

En este número de nuestra publicación, correspondiente a Edición Asamblea General 2017 proseguimos con el desarrollo del tema «**Guía práctica para la Mediación Intrajudicial-Protocolo de mediación civil**», continuando con el citado tema en próximas ediciones. Esperamos que el tema desarrollado haya sido de su interés y agrado.



Riesgos psicosociales y mediación en las organizaciones

La mediación es como otras, una herramienta que puede ponerse al servicio de las organizaciones. Las empresas, como todos aquellos espacios compartidos por personas, se convierten en un caldo de cultivo adecuado en el que pueden proliferar los conflictos de manera inevitable.

La primera aportación de la mediación a este tipo de situaciones, es la **visión del conflicto como oportunidad**.

Las organizaciones suelen designar personas responsables de la resolución de los conflictos. Son aquellos en los que recae la obligación de resolver asuntos como peleas entre compañeros, mal ambiente laboral, rifeos entre departamentos...etc; se encuentran muchas veces perdidos en un ir y venir de explicaciones, justificaciones y argumentos que pretenden siempre colocar una parte como la buena y la otra como la mala.

Hay ocasiones en las que está claro cómo actuar: cambios en los turnos, cambios en los procedimientos laborales, medidas organizativas...u otras. Pero, ¿y si esto no se puede hacer?. ¿Qué opciones tenemos?. Las clásicas siempre han sido, sanciones, expedientes, y en casos extremos, despidos. Pero si resulta que estas opciones tampoco nos satisfacen, porque ni queremos ni podemos prescindir de cierto

trabajador o trabajadores cualificados que están formados en su tarea, que cumplen con sus obligaciones laborales, tienen un alto índice de productividad y eficacia en el desempeño de la tarea, ¿Qué hacer?.



Es **suponer** que esas personas

son las responsables en la empresa de que se cumplan las condiciones de trabajo que favorezcan la salud del trabajador, habrán probado alguna estrategia, como hablar con uno, con otro...juntos, por separado....pero nada. No solamente no ha tenido solución, sino que parece que otros ingredientes, como la rumorología, están dañando más si cabe el clima laboral.

A esto puede añadirse, que algún otro trabajador esté aprovechándose, porque le favorece la situación de desorden, sabe que en este escenario de dificultad puede obtener su oportunidad, su beneficio, su ascenso, traslado u otra inquietud laboral.

Al empresario y a los responsables de la gestión de personas en la empresa, que se encuentran aquí, les hacen falta aliados....

Uno de ellos y muy importante es la **evaluación de riesgos psicosociales**. Se trata de una gran **herramienta a nivel preventivo** que, además de ser un requisito legal, nos da en su análisis una fotografía real de los diferentes asuntos que mide. Son los siguientes:

Participación, implicación, responsabilidad
 Gestión del tiempo
 Formación, información, comunicación
 Cohesión del grupo
 Acoso laboral, más conocido como Mobbing

Como se ha citado anteriormente, la evaluación de riesgos psicosociales es una herramienta preventiva, de la que obtener unos **resultados a nivel cuantitativo y cualitativo**, que nos pueden dar pistas sobre futuras acciones a llevar a cabo que minimicen esos riesgos, permitan detectarlos de manera precoz y reviertan en una mejora de las condiciones de salud de todos los trabajadores.

Así pues, otra gran herramienta aliada del empresario, es el **plan de acciones que emana de la evaluación de riesgos psicosociales una vez analizada**.

Plan de Acción

Pueden ser diferentes las **medidas a tomar**, una de las más sencillas, replicables y aplicables a cualquiera de las empresas, sea cual sea su tamaño o el sector de actividad, es la **formación**. El aprendizaje por parte de aquellos que se entiende que en su organización deben poseer destrezas sobre en este caso, la **resolución de conflictos**.

Porque no se debe olvidar, que la verdadera resolución de los mismos, no pasa por dar una sentencia desde una posición de superioridad hacia las partes, sino de intervenir de manera adecuada. Supone prestar atención a las partes involucradas, darles el reconocimiento que merecen y desde ahí poder abrir una nuevo espacio diferenciado en el que la comunicación entre las personas en conflicto adquiera una dimensión adecuada, dando la oportunidad de que ellos encuentren la mejor manera de resolver aquello que les separa, saliendo todos beneficiados en ese entorno de ganar-ganar .

Esto dicho así, parece fácil, pero no lo es, pensemos en la cantidad de ocasiones que hemos creído poder ayudar a otros a resolver sus cuitas y hemos salido escaldados, ¿verdad?



Así que la **formación a personas de una empresa** en este asunto, **dotarles de estas capacidades de comunicación y de negociación como técnicas de resolución adecuada de los conflictos**, es también una gran herramienta. De hecho cabe afirmar que en las empresas en las que han recibido dicha formación, se han percibido los cambios y su utilización es frecuente.

Pero y si ya llegamos tarde, si nuestro problema entre personas escapa a nuestro control y a nuestra intervención, ¿Qué podemos hacer?.

Aquí entra en juego la **mediación**.

La **intervención de un equipo de personas expertas en el manejo de las estrategias adecuadas para realizar como primer paso una recogida de datos en la organización que permitan un análisis de la situación a día de hoy y de la conflictividad que está dando tantos problemas**.

La recomendación más adecuada es hacer un trabajo que debe ser lo mas completo posible que incluya los siguientes puntos:

- Búsqueda de personas implicadas
- Estudio de lo acontecido hasta ahora
- Enfoque adecuado al problema
- Análisis de factores del entorno que pueden estar provocando o sosteniendo la situación
- Fotografía de situación actual
- Diagnóstico del proceso conflictivo
- Elaboración de entorno posibilitador de acuerdos
- Indicación de agentes inductores de cambios
- Entrevistas con partes implicadas (que pueden ser más de las que creemos a priori)
- Creación de alternativas posibles
- Acompañamiento en la toma de decisiones responsable
- Búsqueda de acuerdos y solución final

Mediación comunitaria hacia la integración y mediación comunitaria con el modelo dialógico: dos modelos conceptuales, dos modelos estructurales

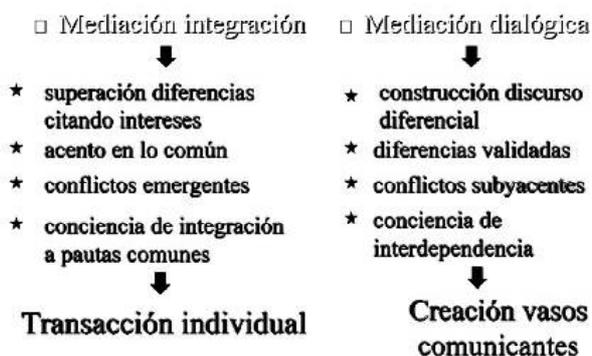
Si el concepto de comunidad ha de ser sometido a revisión, la manera de mediar los conflictos comunitarios recibirá el impacto de esa renovación. A manera de herramientas para comenzar un debate, podemos decir que más allá de la forma habitual de resolución de los conflictos, esto es, la imposición de una decisión por la autoridad, hay **dos enfoques conceptuales con los que es posible intervenir con espíritu mediador en la gestión de los conflictos**. Estos modelos conceptuales tienen a su vez una expresión instrumental: hay dos modelos de organización de la gestión de conflictos comunitarios que responden a ellos. Por lo que hace al nivel conceptual, podemos decir que hay

La segunda opción, apoyada en una **comprensión dialógica del conflicto** que incluye la diferencia como valor a partir del cuál se construye, supone un acercamiento a la sociología del conflicto.

En el terreno práctico importa a la vez una visión procesalista de la intervención mediadora (en tanto no juzga el contenido valorativo de las soluciones a las que se arriba) y a la vez transformativa: es la experiencia del proceso de revisión y análisis del conflicto emergente y subyacente lo que aporta el índice de movilidad a las partes, y en eso reside la esperanza de su intervención.

En la tarea, **el mediador contribuye** en un primer movimiento a la construcción del discurso diferencial de cada parte, para luego intentar en el segundo movimiento yuxtaponer cada discurso, cuestionando lo construido para dar lugar a una nueva construcción normativa común a ambos discursos -tercer movimiento-. Desde una óptica de construcción social podría decirse que se trata de un movimiento de construcción-deconstrucción-construcción de realidades, con la expresión conflictiva como a la vez como centro y como excusa de la revisión. Si la sucesión de intervenciones tiene éxito propiciará la conversión de las visiones estructurales de la sociedad (basadas en roles) en perspectivas más cercanas a la de red, en la que los diferentes se relacionan a partir de vasos comunicantes, de lazos que no cuestionan la identidad, sino que la refuerzan.

Dos tipos de mediación para un nuevo tipo de comunidad



El primero de ellos, el de **la integración**, enfatiza el análisis de lo común que hay entre aquellos que contienden: intereses, necesidades, conveniencias, etc., y trabaja mirando al futuro para resolver con base en tales elementos comunes.

La idea que planea detrás de estos planteos es nieta de la sociología del consenso y metodológicamente utiliza las pautas de la teoría del juego para conducir una negociación asistida con ayuda de un tercero que se define como imparcial. Se trata de lograr una transacción entre los que disputan, donde ambos cedan en función de sus propios intereses.

La práctica de esta última perspectiva, aportaría **elementos de flexibilidad** a los grupos donde se aplique, brindando herramientas para enfrentar los cambios, las movilidades y las desigualdades materiales y simbólicas que produce nuestra (a veces) glorificada sociedad de la información. Combinada con una estrategia más amplia de creación de instituciones intermedias alrededor de **un programa de mediación comunitaria de estas características podría conducir a la existencia de un soporte social retroalimentado y flexible**.



Información de Actualidad

LA MEDIACIÓN EN LA RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS EN LAS COMUNIDADES

Las discusiones y conflictos con vecinos en una Comunidad de Propietarios son uno de los problemas más habituales por los que ha pasado prácticamente la totalidad de los propietarios.

La acumulación de tensiones, los desacuerdos, las malas prácticas y un comportamiento hostil pueden derivar, no solo en un enfrentamiento, sino que también en una alteración en la convivencia con el resto de los vecinos de la comunidad.

Ante estas situaciones, la figura del Secretario-Administrador juega un papel fundamental en el contexto de la Mediación. Él/ella será quien deberá intervenir entre ambos vecinos, mediar y lograr alcanzar un consenso que agrade a todos.



Esta tarea no es nada fácil. Además, este tipo de disputas pueden suponer a la comunidad un coste económico para la gestión y resolución del problema, ya que supondrá unos esfuerzos, tiempo, costes, efectos colaterales adicionales, etc... y en cumplimiento de la normativa vigente, es el Titulado Mediador Civil y Mercantil, el Profesional experto para llevar a cabo el proceso. Los costes siempre serán mucho más bajos que la actuación por litigio judicial.

Sin embargo, es en este tipo de situaciones cuando los vecinos de la comunidad podrán observar las capacidades del responsable de su administración, al igual que como Profesional de la Mediación Civil y Mercantil, ya que solo un profesional preparado en la materia y consciente de su papel en la comunidad, será capaz de percibir la profundidad del conflicto y actuar debidamente sobre él.

A través de la mediación, el Profesional Mediador Civil y Mercantil será quien actúe como guía en la búsqueda por una solución que tomada por aquellos que componen el enfrentamiento, será el responsable de la reunión y velará por que los objetivos expuestos en ella se logren.

Su efectividad está más que comprobada ya que siempre hay mayor predisposición de las partes a aceptar aquello a lo que se ha llegado mediante el consenso, frente a lo impuesto por un tercero.

Cabe destacar que los acuerdos adoptados no pueden ir en contra a las decisiones tomadas en Junta de Vecinos ni pueden afectar a propietarios diferentes de los implicados.

Uno de los puntos que ha dotado de tanta relevancia a este método, es su eficacia para superar y prevenir dificultades relacionadas con temas como la convivencia entre los vecinos o los problemas con las comunidades colidantes.

La Mediación ayuda a afrontar este tipo de problemas desde el principio, facilitando su fácil y rápida solución a través del diálogo, la empatía y la participación.



Mediación en accidente de tráfico con el nuevo baremo

El nuevo baremo 2016 permite la posibilidad de acudir a la mediación en accidente de tráfico en lugar de ir a la vía judicial.

Pongámonos en situación: Hemos sufrido un accidente de circulación con lesiones. Siguiendo lo preceptuado por el baremo hemos remitido un escrito de reclamación a la compañía de seguros responsable del siniestro. Esta, dentro de los tres meses que tiene concedidos de plazo nos hace llegar una oferta motivada en la cual nos desglosa el dinero que a su juicio nos corresponde en concepto de indemnización. Si no estamos de acuerdo con esa oferta habremos acudido a un médico forense o a un perito médico privado para que elabore un nuevo informe, el cual le hacemos llegar a la aseguradora, que dispone de un mes más para mejorar la oferta inicial.

Si dicha oferta -modificada o no- sigue sin convencernos, **el baremo añade un nuevo apartado al artículo 7 de la Ley de seguro y responsabilidad civil en la circulación de vehículos a motor que nos permite elegir entre acudir al juzgado o iniciar un procedimiento de mediación en accidente de tráfico. Dice el mismo:**

UNA VEZ PRESENTADA LA OFERTA O LA RESPUESTA MOTIVADA, EN CASO DE DISCONFORMIDAD Y A SALVO DEL DERECHO PREVISTO EN EL APARTADO 5 DE ESTE PRECEPTO, O TRANSCURRIDO EL PLAZO PARA SU EMISIÓN, EL PERJUDICADO PODRÁ BIEN ACUDIR AL PROCEDIMIENTO DE MEDIACIÓN PREVISTO EN EL ARTÍCULO 14 PARA INTENTAR SOLUCIONAR LA CONTROVERSIA, O BIEN ACUDIR A LA VÍA JURISDICCIONAL OPORTUNA PARA LA RECLAMACIÓN DE LOS DAÑOS Y PERJUICIOS CORRESPONDIENTES.

¿Cuándo puedo solicitar una mediación en accidente de tráfico?

Analicemos el párrafo anterior. Se nos indica que como mínimo habremos de esperar a recibir la oferta o respuesta motivada, o bien a que transcurran tres meses desde el momento en que la aseguradora recibió nuestro escrito de reclamación, para poder solicitar la mediación en accidente de tráfico.

Se añade que podemos saltarnos los pasos contenidos en el apartado 5 del artículo 7, que se corresponde con la posibilidad de acudir a un médico forense o a un perito privado para que elabore un segundo informe. No obstante, cabe la duda de que en la práctica podamos saltarnos este paso, ya que difícilmente podremos obtener una resolución más favorable al lesionado si el único informe pericial médico que existe es el elaborado por los servicios médicos de la compañía responsable.

¿Sirve de algo la mediación en accidente de tráfico?

El baremo de tráfico introduce una nueva modificación en la Ley de seguro que regula la mediación en accidente de tráfico:

«ARTÍCULO 14. PROCEDIMIENTO DE MEDIACIÓN EN LOS CASOS DE CONTROVERSIA.

1. EN CASO DE DISCONFORMIDAD CON LA OFERTA O LA RESPUESTA MOTIVADA Y, EN GENERAL, EN LOS CASOS DE CONTROVERSIA, LAS PARTES PODRÁN ACUDIR AL PROCEDIMIENTO DE MEDIACIÓN DE CONFORMIDAD CON LO PREVISTO EN LA LEY 5/2012, DE 6 DE JULIO, DE MEDIACIÓN EN ASUNTOS CIVILES Y MERCANTILES.

2. A TAL EFECTO, SERÁ EL PERJUDICADO QUIÉN PODRÁ SOLICITAR EL INICIO DE UNA MEDIACIÓN, EN EL PLAZO MÁXIMO DE DOS MESES, A CONTAR DESDE EL MOMENTO QUE HUBIERA RECIBIDO LA OFERTA O LA RESPUESTA MOTIVADA O LOS INFORMES PERICIALES COMPLEMENTARIOS SI SE HUBIERAN PEDIDO.

3. PODRÁN EJERCER ESTA MODALIDAD DE MEDIACIÓN PROFESIONALES ESPECIALIZADOS EN RESPONSABILIDAD CIVIL EN EL ÁMBITO DE LA CIRCULACIÓN Y EN EL SISTEMA DE VALORACIÓN PREVISTO EN ESTA LEY, QUE CUENTEN CON LA FORMACIÓN ESPECÍFICA PARA EJERCER LA MEDIACIÓN EN ESTE ÁMBITO.

EL MEDIADOR, ADEMÁS DE FACILITAR LA COMUNICACIÓN ENTRE LAS PARTES Y VELAR PORQUE DISPONGAN DE LA INFORMACIÓN Y EL ASESORAMIENTO SUFICIENTES, DESARROLLARÁ UNA CONDUCTA ACTIVA TENDENTE A POSIBILITAR UN ACUERDO ENTRE ELLAS.

4. RECIBIDA LA SOLICITUD DE MEDIACIÓN, EL MEDIADOR O LA INSTITUCIÓN DE MEDIACIÓN CITARÁ A LAS PARTES PARA LA CELEBRACIÓN DE LA SESIÓN INFORMATIVA. EN PARTICULAR, EL MEDIADOR INFORMARÁ A LAS PARTES DE QUE SON PLENAMENTE

LIBRES DE ALCANZAR O NO UN ACUERDO Y DE DESISTIR DEL PROCEDIMIENTO EN CUALQUIER MOMENTO, ASÍ COMO QUE LA DURACIÓN DE LA MEDIACIÓN NO PODRÁ SER SUPERIOR A TRES MESES, QUE EL ACUERDO QUE EVENTUALMENTE ALCANCEN SERÁ VINCULANTE Y PODRÁN INSTAR SU ELEVACIÓN A ESCRITURA PÚBLICA AL OBJETO DE CONFIGURARLO COMO UN TÍTULO EJECUTIVO.»

El texto es bastante comprensible: **el accidentado puede solicitar la mediación si existe controversia entre la oferta motivada que realiza la aseguradora y el informe pericial (forense o privado) que se le ha practicado posteriormente.** Dicha mediación no obliga a las partes, que pueden desvincularse del procedimiento si no están de acuerdo.

Es decir, lo que espera el legislador es que la aseguradora, que no ha querido mejorar su oferta ni contando el lesionado con un informe de valoración médica que le resulta favorable, de repente y tras cinco meses de negociación sacará el talonario y duplicará su ofrecimiento porque así le requiere un mediador en un procedimiento en el que además la resolución no le vincula.

Supuesto	Indemnización conforme al anterior Baremo	Indemnización conforme al nuevo Baremo	Diferencia en Euros	Diferencia en porcentaje
Mujer, médico otorrinolaringóloga, renta anual mayor de 60.000 €, que sufre amputación parcial de la pierna	350.000 € (máximo)	750.000 € (Máximo. Incluyendo nuevos conceptos: lucro cesante, gastos sanitarios futuros, etc.)	+ 400.000 €	+114 %
Bebe de un año que queda tetrapléjico	1.300.000 € (máximo)	3.500.000 € (Máximo. Incluyendo nuevos conceptos: Pérdida de calidad de vida, necesidad de tercera persona, readaptación de la vivienda, lucro cesante, gastos sanitarios futuros, etc.)	+ 2.200.000 €	+ 169%
Atropello a peatón de 21 años de edad, con antecedentes psiquiátricos, que sufre diversas fracturas y la amputación parcial de la pierna izquierda.	1.361.974,47 €	1.554.845,72 €	+ 192.871,25 €	+ 15%

La mediación en separación o divorcio

Que es la mediación en separación o divorcio

La **mediación familiar** es un **proceso estructurado** pero **flexible**, que se realiza a lo largo de varias sesiones donde los familiares, con ayuda del mediador, pueden tomar decisiones.

El **mediador** es un **profesional formado en técnicas específicas de comunicación** que guía a la familia para que pueda entenderse, negociar y alcanzar el mejor acuerdo para todos.

Con ayuda del mediador, la pareja encuentra un espacio para hablar de todos los temas que les preocupan así como de aquellos que tienen que decidir en común. Especialmente si tienen hijos puesto que afecta a la vida familiar y como padres tendrán que seguir tomando decisiones que afectan a los mismos.

El mediador, tras hablar con la pareja, prepara un guión de los temas que quieren acordar y se programan las sesiones; los acuerdos alcanzados se recogen en el **Acuerdo de Mediación** que es revisado por su abogado.

El Acuerdo de Mediación se traslada por parte del abogado al **Convenio regulador de mutuo acuerdo**. De tal forma que es la propia pareja quien regula el cambio en su organización familiar a raíz del divorcio, evitando que sea un Juez quien decida, o peor terminar enfrentándose en los tribunales con el desgaste que supone para la relación de padres y de familia. Además el coste legal es mucho menor.

La mediación es eficaz para acordar la modificación de medidas de divorcio. Se puede solicitar en medio de un procedimiento judicial pidiendo una suspensión del proceso para intentar alcanzar un acuerdo en mediación.

Ventajas

Ofrece una alternativa cuando la convivencia se deteriora porque la pareja no es capaz de decidir sobre un tema que es imprescindible abordar.



Frente a la acción judicial la mediación ofrece innumerables ventajas:

Ventajas mediación en divorcios

- Rápida
- Económica
- Persigue fortalecer las relaciones familiares
- Permite la flexibilidad y creatividad en las propuestas y acuerdos
- Es la propia familia quien toma las decisiones por ella misma

El Acuerdo de Mediación puede elevarse a público ante notario lo que garantiza su ejecución

¿Cómo se solicita?

1. Se solicita por teléfono por una de las partes tras acordarlo en pareja, o bien por una de las partes con la intención de que el mediador invite a la otra parte al proceso.

2. La primera sesión consiste en una sesión informativa con el objetivo de explicar el método de trabajo. A esta sesión pueden acudir los abogados de las partes, que también pueden tener su papel en el proceso.

¿Cuánto tiempo puede requerir un proceso de mediación? ¿Cuánto cuesta?.

Habitualmente se requieren entre cinco y diez sesiones, de una hora cada una aproximadamente.

El coste de cada sesión se puede consultar en la página de tarifas y se paga a medias entre los dos.



Formación

La neutralidad e imparcialidad del mediador



La neutralidad e imparcialidad del mediador son principios básicos del proceso de mediación para resolver conflictos. Es decir, en la mediación, un tercero imparcial y neutral, el mediador, ayuda a las partes a comunicarse para conseguir poner todos los temas encima de la mesa y de ahí deben salir las soluciones a sus disputas. Es por tanto, que esa tercera persona, “**el mediador**”, debe ser imparcial y neutral.

Parece, a simple vista, que “imparcialidad” y “neutralidad” son términos sinónimos. Sin embargo, la ley distingue ambas expresiones con significados diferentes:

Imparcial, es decir, que no se decanta ni por unos ni por otros. Por eso ayuda de forma objetiva, se podría decir.

Neutral porque es una figura “neutra”, es decir, participa para ayudar en la comunicación, pero no impone una solución, es decir, no dicta “sentencia”. Son las partes las que deben encontrar solución a sus problemas a través de la comunicación y gracias a las técnicas utilizadas por el mediador.

La neutralidad e imparcialidad de los mediadores son 2 principios básicos de la mediación y así vienen recogidos en la *Ley 5/2012, de Mediación en Asuntos Civiles y Mercantiles*:

Art. 7. Igualdad de las partes e imparcialidad de los mediadores.

En el procedimiento de mediación se garantizará que las partes intervengan con plena igualdad de oportunidades, manteniendo el equilibrio entre sus posiciones y el respeto hacia los puntos de vista por ellas expresados, sin que el mediador pueda actuar en perjuicio o interés de cualquiera de ellas”.

Art. 8. Neutralidad.

Las actuaciones de mediación se desarrollarán de forma que permitan a las partes en conflicto alcanzar por sí mismas un acuerdo de mediación, actuando el mediador de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 13, que establece:

Art. 13. Actuación del mediador.

El mediador facilitará la comunicación entre las partes y velará porque dispongan de la información y el asesoramiento suficientes.

El mediador desarrollará una conducta activa tendente a lograr el acercamiento entre las partes, con respeto a los principios recogidos en esta Ley....”.

Por tanto, el mediador facilita la comunicación, no está a favor de unos y en contra de otros y además desarrolla una conducta activa, con el fin de que las partes sean capaces de alcanzar una decisión final a su controversia.

¿Qué pasa si el mediador no es neutral e imparcial?

A lo largo del proceso, las partes que observen que el mediador no está siendo neutral e imparcial, pueden y deben hacérselo saber, dado que son principios que rigen el proceso de mediación.

El término imparcial parece más sencillo ya que implica que ninguna de las partes sienta que el mediador da la razón a la otra parte o se postula a su favor. Sin embargo, el término “neutral”..., puede tener más envidia de lo que parece. Realmente puede ser un término con controversia porque neutral implica no imponer una solución, pero eso ¿qué significa?, ¿puede aportar soluciones?, o ¿si aporta soluciones ya no podemos considerar al mediador neutral?.

Puede entenderse que **el mediador es una parte implicada en el proceso**, pero que se limita a escuchar, facilitar el diálogo, hacer preguntas con el objetivo de ayudar en la comunicación, resume o repite lo que dicen las partes para asegurar la comprensión de cada postura... Podríamos decir que es neutral de verdad cuando realmente puede actuar así. Son casos en los que las partes abren sus mentes y piensan y exponen posibles soluciones que se les van ocurriendo.

Sin embargo, hay procesos en los que las partes en conflicto están en una espiral de la que no son capaces de salir, cada uno tiene su postura e incluso sus soluciones, pero sin ser equilibrados desde el punto de vista de la otra parte (aunque pueden sentir que lo son). En casos así, acudir a mediación y no permitir al mediador exponer más alternativas... ¡podría suponer un fracaso en el proceso y que no se alcance un acuerdo!

El mediador, a través de preguntas e incluso propuestas, puede hacerles pensar en otras posturas o posibles soluciones que no se estén barajando, pero en todo caso, van a ser las partes las que lleguen a un acuerdo. **El mediador debe desarrollar una conducta activa** (y así lo prevé la Ley), sin que eso signifique una solución impuesta por el mediador. De ahí su **neutralidad**. Por eso podemos seguir considerando que existe neutralidad, y por supuesto, **imparcialidad**. El mediador no está dando ni quitando la razón a ninguna de las partes a pesar de estar insinuando o proponiendo otras posibles propuestas para que las partes las analicen, siendo ellas en todo momento responsables de la decisión final al respecto.

Por tanto, **la neutralidad e imparcialidad del mediador son obligatorias** y además necesarias para que el proceso funcione y sea un éxito. Además, podemos afirmar que el conflicto es propiedad de las partes y ellas son quienes deben aprobar las opciones y alternativas para desatascar la situación.

Y no hay que olvidar que la solución judicial del conflicto nunca proporcionará satisfacción a ambas partes. En un juicio, una parte gana y la otra pierde, a diferencia de la satisfacción de intereses a la que aspira la mediación. Sólo esta razón bastaría por sí sola para llegar a la convicción de lo beneficioso de este sistema, frente a la solución jurisdiccional.

Es más, **la mediación cuando se utiliza de forma previa o paralela a un proceso legal, favorece la comunicación entre las partes, la asunción por éstos de sus decisiones y también la responsabilidad de los acuerdos alcanzados.**

CARACTERÍSTICAS DE LA MEDIACIÓN

- **Neutral e Imparcial:** El mediador no impone criterios propios en la toma de decisiones, ni se sitúa a favor o en contra de ninguno de los participantes.
- **Voluntaria:** Las personas interesadas son quienes deciden iniciar el proceso de mediación así como interrumpirlo, sin perjuicio alguno, si lo consideran oportuno.



PRINCIPIO DE VOLUNTARIEDAD

Se trata de uno de los principales atributos de la Mediación, su **carácter voluntario**, de lo contrario no tiene sentido, pues lo que **pretende es establecer acuerdos surgidos de la libre y consciente voluntad**. Para que la Mediación sea posible es necesario que las partes estén motivadas, porque deben estar de acuerdo en cooperar con la persona mediadora para resolver su disputa, así como para respetarse mutuamente durante y después del proceso, y respetar los acuerdos que ellos/as mismos/as hayan alcanzado.

También se entiende este principio como voluntariedad de las partes para acogerse a la mediación o desistir en cualquier momento del procedimiento, y del mediador/a para aceptar la mediación e iniciar el procedimiento de mediación o desistir del mismo.

PRINCIPIO DE CONFIDENCIALIDAD

Toda la información obtenida -verbal o documentalmente- en el transcurso del proceso de mediación será confidencial salvo que las partes acuerden su ejecución, ratificación u homologación.

En cumplimiento de este deber, las partes se comprometen a mantener el secreto y, por lo tanto, renuncian a proponer a la persona mediadora como testigo o perito en algún procedimiento que afecte al objeto de la mediación; también la persona mediadora debe renunciar a actuar como perito o testigo en los mismos casos.

El principio de confidencialidad afecta tanto al mediador/a como a las partes que intervienen en el procedimiento de mediación.

RESPECTO A LA PERSONA Y SU DIVERSIDAD

Incluye **respeto al proyecto de vida y los objetivos personales**, a las diferencias con respecto a la cultura, etnia o religión, orientación sexual y/o política, y sobre todo a las propias decisiones personales.

PRINCIPIO DE NEUTRALIDAD

La neutralidad requiere que la persona mediadora no oriente y menos imponga a las partes su propia escala axiológica, evitando plantear alternativas dirigidas a alcanzar soluciones que sean más conformes a la propia escala de valores de la persona mediadora. Aunque no debe confundirse neutralidad con ausencia de valores por parte del mediador/a, ni con su pasividad.

PRIVACIDAD

La Mediación **respeto la privacidad de las partes**, arreglando los conflictos dentro de la propia familia. Eligiendo un mediador/a se limita la intervención exterior a estos profesionales.

RESPONSABILIDAD Y PROTAGONISMO DE LAS PARTES

El **poder lo ejercen las propias partes**, siendo **responsables de la toma de decisiones**. Por tanto, el protagonismo único y absoluto es de las partes; son los/as propios/as interesados/as los/as que resuelven la controversia en forma negociada.

El mediador/a dirige el proceso, presta ayuda y sostén, careciendo de poder de decisión.

PRINCIPIO DE IMPARCIALIDAD

La imparcialidad, dentro del ámbito de la Mediación familiar, quedaría definida como la **cualidad del mediador/a de no tomar partido por ninguna de las partes en conflicto**, siendo objetivo en el tratamiento de la cuestión, descubriendo los intereses y necesidades de todos/as los/as intervinientes, y respondiendo de forma objetiva a cualquier planteamiento expuesto o interés expreso o implícito en cualquier proceso.

La Mediación es imparcial porque **no supone favorecer indebidamente a una o a otra de las dos personas, o a uno o a otro grupo**; el mediador/a debe mantenerse en la distancia justa entre los dos y debe dejarse conducir, en su trabajo con ambos/as, por los criterios de la verdad y la equidad. Se refiere también a la actitud de la persona mediadora, que debe mostrar opiniones equilibradas sin gestos preferentes hacia ninguna de las partes.

Es la posición de la persona mediadora que permite ayudar a ambos/as sin tomar partido por ninguno de ellos/as, respetando los intereses de cada parte, aunque, el mediador/a no rompe la imparcialidad si durante el proceso intenta eliminar los desequilibrios de capacidad negociadora apoyando unas veces a uno/a y otras al otro/a.

INTERÉS SUPERIOR DE LOS Y LAS MENORES Y DE LAS PERSONAS DEPENDIENTES

Los mediadores/as **no juzgan ni valoran la competencia de los padres y madres**, ni quien es el mejor progenitor; gestionan las negociaciones, ayudándoles a que tomen sus propias decisiones. Por encima de ellas, se va a buscar el bienestar de los hijos y personas dependientes. Es necesario que tomen conciencia de la importancia de seguir ejerciendo su paternidad y su maternidad, puesto que los hijos/as van a necesitar de igual forma tanto al padre, como a la madre.

TRANSPARENCIA

Las partes deben contar con **información precisa sobre las características del proceso**, su funcionamiento y los principios que lo informan así como del valor de los acuerdos que pudieran alcanzarse.

FLEXIBILIDAD

En el sentido de que la mediación familiar se ha de desarrollar **sin sujeción a un procedimiento reglado**, lo que no exime de la existencia de protocolos-guía de actuación en mediación y como herramientas de unificación de criterios en la intervención.

BUENA FE DE LAS PARTES Y DE LA PERSONA MEDIADORA

Los participantes en el procedimiento de mediación familiar actuarán conforme a las **exigencias de la buena fe y del mantenimiento del respeto recíproco**.

La acreditación de la ausencia de buena fe de las partes producirá los efectos que le son propios en el ámbito de la libertad de los pactos, y el mediador/a también tendrá derecho a dar por concluida la mediación.

INMEDIATEZ Y CELERIDAD EN LOS PROCEDIMIENTOS

Por las características de la mediación, su **carácter preventivo y de tratamiento de las crisis en el menor tiempo posible**, el servicio deberá prestarse con la mayor celeridad, simplificando los trámites y procedimientos lo máximo posible.

CARÁCTER PERSONALÍSIMO

Tanto las partes en conflicto como la persona mediadora deben **asistir personalmente a las reuniones de mediación sin que puedan valerse de representantes o intermediarios**. En supuestos de problemas de idioma o de comunicación por alguna discapacidad, podrán ser asistidos por una persona de su confianza u otra que garantice el cumplimiento de estos principios, así como el derecho a ser escuchados/as.

En estos supuestos el mediador/a valorará si esta situación desequilibra a las partes en conflicto, en cuyo caso buscará la solución más adecuada.

Si las circunstancias así lo requieren y de forma excepcional, pueden utilizarse las nuevas tecnologías a lo largo del proceso de mediación, siempre que quede garantizada la identidad del mediador familiar y de las partes. Se requerirá la presencia física de las partes, en todo caso, en el momento de la firma de los acuerdos adoptados.

LA ÉTICA Y LA COMPETENCIA PROFESIONAL

La ética deberá regir todas las actuaciones y la competencia profesional deberá estar garantizada con la formación específica en mediación que se establezca para el ejercicio de esta actividad.

Según la UE es posible obligar al consumidor a acudir a la mediación antes de ir a juicio

Una sentencia dictada por el **Tribunal de Justicia de la UE**, Sentencia en el asunto C-75/16 Livio Menini y Maria Antonia Rampanelli / Banco Popolare Società Cooperativa, considera que el Derecho de la Unión no se opone a una normativa nacional que establezca la obligatoriedad de la mediación con carácter previo al ejercicio de la acción judicial en los litigios en los que sean parte los consumidores. No obstante, dado que el acceso a la justicia debe ser garantizado, el consumidor puede retirarse de la mediación en todo momento sin tener que justificar su decisión.

Antecedentes – obligatoriedad en el caso de acudir a mediación

Dos consumidores, de nacionalidad italiana, incoaron un procedimiento ante el Tribunale Ordinario di Verona (Tribunal Ordinario de Verona, Italia) contra el Banco Popolare, entidad que les reclamaba el pago de 991 848,21 euros en concepto de devolución de un crédito que les concedió.

El Tribunal de Verona señaló que, en virtud del Derecho italiano, el recurso interpuesto por dichas personas no era admisible si previamente no se ha incoado un **procedimiento de mediación extrajudicial**, aun cuando estos actúen en calidad de «consumidores». Observa también que el Derecho italiano establece que, en el **marco de esa mediación obligatoria**, los consumidores deben estar asistidos por un abogado y **no pueden retirarse de la mediación sin una causa justificada**.

Cuestión prejudicial

El Tribunal Ordinario de Verona albergaba dudas acerca de la compatibilidad de tales normas nacionales con el Derecho de la Unión, por lo que solicitó al Tribunal de Justicia la interpretación de la directiva sobre los litigios en los que son parte los consumidores.

Aplicación de la Directiva de protección a los consumidores

En su sentencia, el Tribunal de Justicia declara que la **directiva**, que tiene por **objeto** que los consumidores puedan, si así lo desean, **presentar reclamaciones** contra los comerciantes **mediante procedimientos de resolución alternativa de litigios**, podría aplicarse al presente asunto en la medida en que pueda considerarse que el procedimiento de mediación es una de las posibles formas de resolución alternativa de litigios, extremo que deberá comprobar el juez nacional.

En particular, el Tribunal de Justicia recuerda que **la directiva es aplicable cuando el procedimiento de resolución alternativa de litigios** (en el presente asunto, el procedimiento de mediación) **reúne los tres requisitos acumulativos siguientes**:



- debe haber sido incoado por un consumidor contra un comerciante en relación con las obligaciones derivadas de un contrato de compraventa o de servicios;

- debe ser independiente, imparcial, transparente, efectivo, rápido y justo y,

- se debe confiar a una entidad que esté establecida de manera duradera y que figure en una lista especial notificada a la Comisión Europea.

En el supuesto de que el juez italiano concluya que es aplicable la directiva sobre litigios en los que son parte los consumidores, el Tribunal de Justicia señala que, en los procedimientos de resolución alternativa de litigios establecidos por dicha directiva, el **carácter voluntario** reside no en la libertad de las partes de recurrir o no a este proceso, sino en el hecho de que **las partes se responsabilizan de él y pueden organizarlo como lo deseen y darlo por terminado en cualquier momento.**

Así pues, lo relevante no es el carácter obligatorio o facultativo del sistema de mediación, sino el hecho de que, como prevé expresamente la Directiva, **se preserve el derecho de las partes a acceder al sistema judicial.**

La exigencia de mediación previa es compatible con el principio de tutela judicial efectiva

A este respecto, el Tribunal de Justicia declara que la **exigencia de un procedimiento de mediación con carácter previo al ejercicio de las acciones judiciales puede ser compatible con el principio de tutela judicial efectiva si concurren determinados requisitos que compete examinar al juez nacional.** Tal es el caso, en particular, cuando dicho procedimiento:

1) no conduce a una decisión vinculante para las partes,

2) no implica un retraso sustancial para ejercitar una acción judicial,

3) interrumpe la prescripción de los correspondientes derechos y,

4) no ocasiona gastos significativos, siempre y cuando

5) la vía electrónica no constituya el único medio de acceder al procedimiento de conciliación y

6) sea posible adoptar medidas provisionales urgentes. En esas circunstancias, el Tribunal de Justicia concluye que el hecho de que la normativa italiana no sólo haya establecido un procedimiento de mediación extrajudicial, sino que, además, haya dispuesto la obligatoriedad del recurso a éste, previamente al ejercicio de una acción judicial, no es incompatible con la Directiva.

En cambio, el Tribunal de Justicia declara que una **legislación nacional no puede exigir** que un consumidor que participe en un procedimiento de resolución alternativa de litigios tenga la obligación de ser asistido por un abogado.

En último lugar, el Tribunal de Justicia declara que la **protección del derecho de acceder al sistema judicial** implica que la retirada del consumidor del procedimiento de resolución alternativa de litigios, medie o no una causa justificada, **no debe tener** en ningún caso **consecuencias desfavorables** para éste en las etapas sucesivas del litigio. No obstante, el Derecho nacional puede **imponer sanciones** cuando las partes **no participen en el proceso de mediación** sin que exista una causa justificada, siempre que el consumidor pueda retirarse de él una vez que se haya celebrado el primer encuentro con el mediador.

La mediación transformativa

Este modelo nace en EEUU en los años 90 como **respuesta al excesivo control y al dirigismo que se ejercía en los procesos alternativos de resolución de conflictos en los que se anulaba el poder de decisión de las partes**, siendo la finalidad de los mismos la consecución de un acuerdo y era esto lo que determinaba el triunfo o el fracaso de la intervención. Así mismo existía una necesidad de preservar la singularidad y el valor de la mediación respecto de esos otros métodos existentes.

Este modelo está **centrado en la transformación de las relaciones humanas a través de la comunicación sin tener en cuenta el acuerdo al que puedan llegar las partes**.

Se describe el conflicto como una crisis en la interacción humana que desestabiliza a las personas y les impide comunicarse de manera efectiva. El **objetivo de la mediación** es el **cambio o transformación de esa interacción destructiva** que se logra cuando las personas, ayudadas por el mediador, consiguen hacerse cargo de la situación y empiezan a saber qué quieren, qué es importante para ellos (revalorización) y poco a poco van a comenzar a comprender a la otra parte (reconocimiento). De esta manera se van produciendo pequeños pero importantes cambios a lo largo del conflicto que se va retroalimentando y que afectan directamente a la interacción entre las personas y evitan que éstas entren en una espiral de difícil salida.

El modelo parte de **dos premisas fundamentales** que van a conformar la manera en la que las partes y el mediador van a interactuar en el proceso de mediación y que son la **autodeterminación de las partes** en la mediación y **el poder humanizante del diálogo**.

Las partes tienen desde el inicio, un control absoluto tanto del proceso como del contenido del mismo por lo que las técnicas empleadas por otras escuelas no tienen aquí cabida en la medida en que limitan esa autodeterminación. Así mismo, la facilitación de un diálogo humano va a crear una conexión entre las partes y tendrá unos efectos diferentes a lo que ocurre en los juzgados o en el arbitraje. Ambas premisas dotan a la mediación de esa singularidad y valor hasta entonces inexistente.

En la mediación transformativa **no se habla de las fases del proceso, de la duración del mismo, de las reglas ni de nada que frene o dirija la interacción entre las partes**. El mediador no puede entrar a valorar si existe o no equilibrio entre ellas ya que no tiene información suficiente para hacer este juicio por lo que se excluye la utilización de técnicas enfocadas a lograr la empatía como ponerse los zapatos del otro, la reformulación o el parafraseo. **Las preguntas se utilizan pero con mucha cautela ya que pueden interferir en las decisiones que se tomen**.

El **rol del mediador** es el de facilitador de la comunicación a través de la escucha activa y de la utilización puntual de técnicas como el reflejo, el resumen y preguntas de verificación. De esta manera, ayuda a que las personas elaboren sus propios resultados, basados en una comprensión más clara y segura de sí mismas, de la otra parte, y de la naturaleza de los temas que las dividen.

Las aportaciones de este modelo tienen un gran valor para la mediación. Además de incidir en la importancia de la revalorización y el reconocimiento como claves para avanzar a través del entendimiento mutuo y la comunicación, hace que reflexionemos sobre las consecuencias de un rol excesivamente directivo por parte de los mediadores que se debe a la necesidad que éstos tienen de proteger a los mediados. Los abogados a su vez reaccionan tratando de liderar la mediación y protegiendo a su cliente del mediador directivo.

El modelo transformativo se basa en la confianza en el ser humano y sus capacidades y requiere una gran capacitación del mediador y tiempo para que estos cambios se produzcan. La mediación se iniciaría en la sala del mediador pero podría seguir su evolución en cualquier otro contexto ya sin su intervención y si eso es lo que las partes han querido, la mediación ha sido un éxito.

Autodeterminación significa respeto hacia las partes, escucha activa, humildad y autocontrol del mediador.

Quizás, en pro de la misma autodeterminación que el modelo postula, habría que considerar qué es lo que quieren las partes, para qué han acudido a mediación, qué esperan del proceso. Si su deseo es transformar la interacción entre ellos, mejorar la comunicación, obtener un reconocimiento, éste es el modelo de mediación a seguir. Si lo que quieren es conseguir llegar a un acuerdo sobre un tema en concreto éste podría ser el contexto en el que se muevan la mayoría de los mediadores, sería útil hacer uso de todas aquellas habilidades y herramientas que se conocen, dentro de los límites legales y éticos permitidos dirigidas a lograr ese propósito.

El trabajar desde este modelo aportaría a los mediadores la oportunidad de conocer los puntos débiles, la gran responsabilidad frente a las partes, el poder de las actuaciones, la dificultad de ser mediadores silenciosos, la importancia de sentirse cómodos en el conflicto para dejar que evolucione a su ritmo.

Mediación de Consumo

La **mediación en Consumo** es un **procedimiento voluntario** por el que un tercero neutral e imparcial con conocimientos en materia de consumo interviene para ayudar a las partes en litigio (consumidor y empresario) a alcanzar un acuerdo que ponga fin al conflicto surgido.

Características

Voluntariedad: el organismo de consumo convoca a las partes, que pueden acudir o no al acto si lo consideran conveniente para sus pretensiones. La no asistencia al acto de mediación no comporta efecto alguno desfavorable para las partes.

Gratuidad: el acto de mediación es gratuito para las partes.

Imparcialidad: de la persona mediadora que interviene en el acto de mediación. La persona mediadora no se puede posicionar a favor de una de las partes, ni siquiera de la parte más débil.

Intermediación: las partes pueden acudir al acto representados o no y asistidos o no por abogados, peritos, etc. y aportar las pruebas que estimen conveniente para su defensa.

Confidencialidad: el acuerdo alcanzado tiene el carácter de privado y su conocimiento se reserva para las partes y la persona mediadora que ha intervenido. La mediación no tiene el carácter público de una sentencia judicial o un laudo arbitral.

Comportamiento de las partes en el acto: no se permiten insultos, descalificaciones, amenazas, y en general, actitudes que puedan poner en peligro el objetivo principal de este acto de mediación, el posible acuerdo de las partes.

Es **requisito imprescindible** para realizar una mediación en el ámbito de consumo que las partes en conflicto sean un consumidor y un empresario. La persona reclamante ha de ser un consumidor que según la ley, es el destinatario final (persona física o jurídica) del bien o servicio, es decir, se habla de consumidor cuando el bien adquirido o el servicio solicitado no se van a destinar a una actividad económica. Asimismo, el reclamado ha de ser un empresario que, actuando en el marco de su actividad económica, ponga a disposición del consumidor un bien o servicio que sea objeto de conflicto.

Objeto de la mediación

El conflicto que surja entre las partes debe tener su base en un **acto de consumo**, es decir, debe ser **derivado de la adquisición de un producto o la prestación de un servicio a un consumidor por un establecimiento comercial o persona jurídica**. Por ejemplo, no es un acto de consumo una compraventa de un vehículo entre particulares.

Persona Mediadora

El papel que desempeña la persona mediadora es de suma importancia porque, en muchos casos, gracias a su pericia y saber hacer a la hora de dirigir la mediación, se consiguen solucionar conflictos que, en muchos casos, estaban abocados a terminar en la vía judicial.

La persona mediadora ha de ser **transparente y objetiva en la mediación**, manteniendo una posición equilibrada ante la postura de ambas partes, sin decantarse por ninguna de ellas a lo largo del acto.

A lo sumo la persona mediadora podrá proponer, ante la falta de acuerdo, alguna/s posibilidad/es de solución al problema, que considere oportunas a su leal saber y entender.

Procedimiento en la mediación de consumo

La mediación puede ser **solicitada a instancia del consumidor** o puede ser **convocada por la Administración o por una Asociación de consumidores** de la que el consumidor sea asociado. En todo caso, para que la mediación se celebre es necesario un acuerdo de ambas partes por el que deciden someter su litigio a un acto de este tipo (la mediación es voluntaria).

¿Dónde se tramita la Mediación?

El conflicto se plantea ante los **órganos de mediación**, que trata de que las partes lleguen a un acuerdo. Estos órganos de mediación están

compuestos por representantes de la Administración, de las Asociaciones de Consumidores y de las Asociaciones Empresariales.

¿Dónde dirigirse? Si tras haber presentado la Hoja de Reclamaciones en el plazo de 10 días no ha obtenido respuesta, o no ha sido satisfactoria a los intereses de la persona consumidora, ésta podrá dirigirse a los **servicios de Consumo** de la provincia correspondiente, que atenderán la petición de mediación. También podrá dirigirse a cualquiera de **las asociaciones de consumidores** existente.

Si la **persona consumidora opta por la mediación**, la Secretaría del órgano de mediación elegido notifica a la empresa reclamada para adherirse al proceso. Ésta puede aceptar o no. Si **no acepta**, se pone fin al procedimiento y la persona consumidora puede iniciar en proceso judicial ordinario. Si **acepta**, comienza la mediación, en la que las partes exponen sus argumentos, pretensiones, ... ambas partes pueden acudir por sí mismas o debidamente representadas.

Finalizado el acto de mediación, termina con:

Avenencia (si hay acuerdo entre las partes y se refleja en el acta de mediación). El acuerdo recogido tiene valor contractual, es decir, genera derechos y obligaciones que las partes firmantes deben cumplir.

Desavenencia (no hay acuerdo entre las partes, ello se refleja en el acta de mediación y la persona consumidora puede acudir a los tribunales ordinarios).

El acta se firma por las partes y la persona mediadora, y se entrega copia a las partes.



¿ES ADECUADA Y EFECTIVA LA MEDIACIÓN EN EL ÁMBITO CIVIL Y MERCANTIL?

Opinión

Nos podemos preguntar si es efectiva la mediación en el ámbito civil y más concretamente en el ámbito mercantil. [La respuesta a priori es afirmativa y las razones son las que se exponen a continuación:](#)

La **mediación** es un **medio alternativo para resolver los conflictos**. La utilización de este sistema resulta muy beneficioso en el ámbito civil y mercantil. Mientras que en el procedimiento judicial el debate se centra en términos legales, en derechos y obligaciones legalmente establecido, en la mediación se pueden tratar otras consideraciones de carácter comercial u otros intereses que al hilo del debate pueden ayudar a llegar a un acuerdo.

[Las partes tienen el control sobre el resultado](#), lo que implica que [el posible acuerdo satisface sus necesidades e intereses](#) y esto supone que no hay un vencedor y un vencido. [Se trabaja en colaboración para buscar el beneficio de ambas partes](#). En la mediación ambas partes ganan. De esta forma, se pueden preservar o restablecer las relaciones comerciales existentes.

También entran en juego dos elementos importantes en las relaciones comerciales: [el tiempo y los costes](#). En contraposición a otros métodos de resolución de conflictos (arbitraje o procedimiento judicial) se [acorta en el tiempo la solución](#). La media de sesiones en las que un conflicto de estas características se soluciona varía, pero comparativamente se reduce. El [ahorro](#) que supone es considerable (tasas, costas, honorarios de los árbitros...).

Las empresas encuentran en este método **flexibilidad y confidencialidad**. El mediador facilita la comunicación y permite con su intervención que las partes superen los obstáculos que nacen de una mala comunicación que lleva a veces a un callejón sin salida. Contribuye a superar el conflicto y ayuda a mirar al futuro, a pensar en nuevos proyectos.

El resultado final es un **acuerdo adoptado voluntariamente por las partes** donde se recogen los intereses y necesidades de las partes.

Según estudios realizados en países con larga tradición en mediación, como Estados Unidos, el [índice de cumplimiento de los acuerdos adoptados en mediación es más alto que el cumplimiento de las resoluciones judiciales](#), una diferencia de un 15%.

Es evidente que la mediación no es la medicina que lo cura todo. Hay supuestos en los que el debate se centra en una cuestión de interpretación jurídica o casos en los que alguna de las partes no está dispuesta a entrar en la mediación, por el momento del conflicto en el que se encuentra.

Conviene recordar que [la mediación suspende la prescripción y la caducidad](#) (art. 4 de la Ley 5/2012 -EDL 2012/130653-), pero deja expedita la vía judicial. Hay muchos conflictos que se solucionarían a través de la mediación y ello contribuiría a descargar de trabajo a los juzgados.

En materias de ámbito comercial, societario, patrimonial, seguros, concurso, etc. la **mediación es eficaz** ya que favorece un mínimo desgaste para los intervinientes y permite conservar las relaciones comerciales. No hay que olvidar que es habitual que estas relaciones comerciales tengan cierta complejidad, porque además de las vinculaciones personales subyacentes (socios, clientes, proveedores, acreedores, deudores...) existen intereses comerciales, cuotas de mercado, lucha por supervivencia y mantenimiento de las empresas, enfrentamientos entre los socios, etc. Todo este entramado complejo, que en un procedimiento judicial queda al margen, unido a la confidencialidad, que permite mantener el secreto de lo tratado en la mediación (no solo a la competencia sino también a otros clientes de la empresa) hacen de **la mediación un arma esencial para los agentes económicos**.



Consultorio

Preguntas y Respuestas

En esta sección intentaremos contestar a todas las preguntas (jurídicas, fiscales, laborales, etc.) que Vds. nos formulen por riguroso orden de llegada y siempre que sean de interés para todo nuestro colectivo.

Pregunta

¿Qué es el Centro de Arbitraje y Mediación de la OMPI?

Respuesta

El Centro de Arbitraje y de Mediación de la OMPI fue creado en 1994 y constituye una dependencia administrativa de la Oficina Internacional de la Organización Mundial de la Propiedad Intelectual (OMPI) con sede en Ginebra (Suiza). Su objetivo es ofrecer servicios de arbitraje y mediación para la solución de controversias comerciales entre partes privadas relacionadas con la propiedad intelectual. Los procedimientos para la solución de controversias ofrecidos por el Centro, que también se prestan a otras clases de controversias comerciales, constituyen alternativas a los procedimientos judiciales.

El Centro es internacional, independiente y neutral y está asesorado en el cumplimiento de sus funciones por órganos compuestos por especialistas internacionales en materia de solución de controversias y propiedad intelectual.

Pregunta

¿Qué procedimientos de solución de controversias ofrece el Centro?

Respuesta

- Mediación : procedimiento no obligatorio en el que un intermediario neutral, el mediador, ayuda a las partes a lograr una solución concertada de la controversia, mutuamente satisfactoria.

- Arbitraje : procedimiento en el que se somete la controversia a uno o varios árbitros quienes adoptan una decisión obligatoria (un "laudo") sobre la controversia.

- Arbitraje acelerado : forma de arbitraje en la que se realiza el procedimiento arbitral y se dicta el laudo en un plazo corto y a costo reducido.

- Mediación, seguida, en ausencia de solución, de arbitraje : procedimiento que combina la mediación y, cuando no se soluciona la controversia mediante la mediación dentro de un plazo acordado por las partes, el arbitraje.

Pregunta

¿Que servicios de solución de controversias en materia de propiedad intelectual ofrece la OMPI?

Respuesta

A fin de facilitar la solución de controversias en materia de propiedad intelectual, el Centro de Arbitraje y Mediación de la OMPI:

- ayuda a las partes a someter controversias existentes a los procedimientos de ADR de la OMPI cuando no hubieran previsto una cláusula de la OMPI.

- ayuda a las partes a seleccionar mediadores y árbitros, recurriendo a la base de datos del Centro, que incluye más de 1.000 árbitros y mediadores expertos en la solución de controversias en materia de propiedad intelectual.

- sirve de enlace entre las partes y los árbitros y mediadores a fin de garantizar una comunicación óptima y un procedimiento eficaz.

- organiza la prestación de servicios de apoyo, como traducción, interpretación o secretariado. establece los honorarios de los árbitros y mediadores, en consulta con las partes y con los árbitros y mediadores, y administra los aspectos financieros de los procedimientos.

- si las partes lo desean, el Centro ofrece servicios de apoyo a las reuniones, que incluyen salas de audiencia, salas de reuniones, equipo de grabación, servicios de interpretación y secretariado. Cuando el procedimiento se celebra en la sede de la OMPI, en Ginebra, las salas de audiencia y de reunión se ponen a disposición de manera gratuita. Los demás servicios, como los servicios de interpretación, traducción o secretariado se prestan previo pago de una tasa. Esta tasa es independiente de la tasa administrativa del Centro.

- Apoyo basado en las tecnologías de la información: En su capacidad de principal proveedor en el campo de la solución alternativa de controversias en materia de nombres de dominio, el Centro ha adquirido una experiencia sin precedentes en la creación y gestión de procedimientos en línea. El Centro también utiliza habitualmente métodos en línea para aumentar la eficacia y reducir el costo de otros procedimientos de solución alternativa de controversias que administra. Por ejemplo, las partes que someten un caso ante la OMPI pueden presentar sus escritos y otras comunicaciones por medio de un mecanismo en línea (link to <http://arbitr.wipo.int/arbitration/online/index.html>) totalmente confidencial y seguro de presentación en línea de casos al que pueden acceder en cualquier momento las partes y el tribunal arbitral.

Pregunta

¿Quiénes pueden utilizar los procedimientos de solución de controversias de la OMPI y cuándo?

Respuesta

Los procedimientos están a disposición de cualquier persona o entidad, con independencia de su nacionalidad o domicilio.

Pueden tener lugar en cualquier parte del mundo, en cualquier idioma y en el marco de cualquier legislación elegida por las partes. A través de su adhesión a la Federación Internacional de Instituciones de Arbitraje Comercial (IFCAI) y a Acuerdos de Cooperación específicos concertados con un amplio número de instituciones, el Centro puede prestar asistencia a las partes para organizar salas de reuniones cuando las audiencias no tengan lugar en Ginebra.



**RELLENA ESTE CUPÓN CON LETRAS MAYÚSCULAS, Y ENVÍANOS
POR CORREO ELECTRÓNICO TU CONSULTA A:**

ATP.- Sección Consultorio. C/ Gascó Oliag nº 10 -1º -1ª.- 46010 VALENCIA

E-mail: mecimer@atp-guiainmobiliaria.com

atp-cpes@atp-guiainmobiliaria.com

NOMBRE..... APELLIDOS.....
D.N.I.: DIRECCIÓN Nº.....
POBLACIÓN..... PROVINCIA C.P.....
PROFESIÓN.....



***Agrupación Técnica Profesional
- MECIMER -***

«Business Mediator-Mediador Civil y Mercantil»

***Miembro Colectivo de la
AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL***

C./ Atocha nº 20-4º-Derecha 28012 MADRID.- Telf.- 91 457 29 29 - Fax.- 91 458 26 93

E-mail: mecimer@atp-guiainmobiliaria.com

Web: www.atp-mecimer.com