



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**

Año 3 Número 12

Enero/Febrero 2019



Sumario

Actualidad Corporativa págs. 3-9

«Desde el GABINETE JURÍDICO»:

ÚLTIMA HORA: REAL DECRETO-LEY 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler (BOE núm. 55 de martes 5 de marzo de 2019) págs. 3-5

Pronunciamiento del tribunal supremo respecto al reparto de los gastos hipotecarios pág. 6

«Desde el GABINETE FISCAL-TRIBUTARIO-CONTABLE»:

CUESTIONES BÁSICAS DEL MODELO 179 págs. 7-8

«Desde el GABINETE SOCIO-LABORAL»:

Novedades laborales para el 2019 pág. 9

Actualidad págs. 10-17

LEY 24/2018, de 5 de diciembre, de la Generalitat, de mediación de la Comunitat Valenciana págs. 10-11

El Consejo de Ministros aprueba el Anteproyecto de Ley de Impulso de la Mediación págs. 12-14

21 de Enero.- DÍA EUROPEO DE LA MEDIACIÓN pág. 15

Ley 7/2017, de 2 de noviembre, sobre resolución alternativa de litigios en materia de consumo págs. 16-17

Información General págs. 18-19

Los cambios de criterio del Tribunal Supremo en el ámbito bancario vivienda.

La Agrupación Técnica Profesional de Business Mediator-Mediadores Civiles y Mercantiles ha adoptado las medidas y niveles de seguridad de protección del REGLAMENTO EUROPEO (UE) 2016/679. 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 Alhorrí

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

Telf. Corp.: 91 457 29 29



@atpcpes



@atpgroup_es



/in/atpcpes

Web: www.atp-mecimer.com

ÚLTIMA HORA

ACTUALIDAD CORPORATIVA

**ATP
AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL**

INFORMA

«Desde el GABINETE JURÍDICO»

REAL DECRETO-LEY 7/2019, DE 1 DE MARZO, DE MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE VIVIENDA Y ALQUILER



BOE Núm. 55
Martes 5 de marzo de 2019

- ▶ *Se amplía la prórroga obligatoria del contrato de alquiler de tres a cinco años, si el arrendador es persona física, o a siete años, si es persona jurídica.*
- ▶ *Se mandata al Gobierno a impulsar la oferta de viviendas en alquiler asequible mediante medidas para favorecer la información y la transparencia en el mercado del alquiler, así como las políticas de vivienda o fiscales.*
- ▶ *Mejora la coordinación con los servicios sociales para proteger al desahuciado en los supuestos de vulnerabilidad además de que se implementa y agiliza el procedimiento.*

El BOE núm. 55 del martes 5 de marzo de 2019 ha publicado el **Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler**, respondiendo a la necesidad de atender la urgencia social que se deriva de un mercado de la vivienda deficiente, especialmente desequilibrado en el ámbito del alquiler. Se trata, en definitiva, de dar un giro social en la política de vivienda.

Las principales medidas contempladas se dirigen a ofrecer mayor seguridad y certidumbre al inquilino, incentivar la oferta de vivienda de alquiler y dar apoyo a los grupos más vulnerables, aliviando la carga financiera de las familias.

Seguridad para el inquilino

El desequilibrio actualmente existente se abordará ofreciendo mayor seguridad y certidumbre al inquilino. Para lograrlo, **se amplía la prórroga obligatoria de tres a cinco años, si el arrendador**

es persona física, o a siete años, si es persona jurídica, además, se amplía la prórroga tácita, si ninguna de las partes dice nada transcurridos los cinco o siete primeros años, de uno a tres años.

Aumenta también a dos meses el plazo de preaviso previsto para no renovar el contrato para el inquilino y a cuatro meses para el arrendador.

Por otra parte, **los contratos no inscritos vuelven a tener efectos ante terceros, de forma que cuando haya una venta de un piso arrendado, el inquilino quede protegido, esté o no inscrito el contrato en el Registro de la Propiedad.**

Incentivos para la oferta

El Real Decreto-ley mandata al Gobierno a impulsar la oferta de viviendas en alquiler asequible mediante medidas para favorecer la información y la transparencia en el mercado del alquiler, así como las políticas de vivienda o fiscales. Así, se establece una información mínima que deben recoger los Depósitos Autonómicos de Fianzas en las comunidades autónomas donde estén creados y **se creará, en el plazo de ocho meses, un índice estatal de referencia del precio del alquiler de vivienda.**

Al mismo tiempo, **en caso de venta conjunta de un inmueble con arrendamientos se establece el derecho de adquisición preferente (tanteo y retracto) por las Administraciones Públicas.**

En cuanto a las medidas fiscales establecidas para el estímulo de la oferta, la propuesta es **habilitar el gravamen en el IBI de la vivienda vacía, bonificar en el IBI la vivienda protegida en alquiler, así como la eliminación del Impuesto de Transmisiones en los alquileres de vivienda habitual.**

También queda recogida una **mejora técnica en la exclusión de la Ley de Arrendamientos Urbanos de la vivienda turística**, para su específica regulación por las comunidades autónomas, y **se permite que una mayoría de 3/5 de las comunidades de propietarios puedan limitar las viviendas de uso turístico**, o asignarles mayores gastos comunes.

Concretamente, *se introduce en la Ley de Propiedad Horizontal la posibilidad de que, por acuerdo de una mayoría de 3/5, una comunidad de propietarios pueda limitar o condicionar el ejercicio de la actividad de alquiler turístico o fijar unas determinadas condiciones para su ejercicio. El objetivo es dotar a los vecinos de instrumentos para facilitar la convivencia y decidir sobre las actividades que tienen lugar en su comunidad.*

Asimismo, la norma recoge la *posibilidad de establecer incrementos de hasta un 20% en la participación en los gastos comunes por parte de las viviendas de uso turístico.* Todo ello, en el marco del régimen de usos establecido en la ordenación urbanística municipal y de la necesidad de disponer de los títulos habilitantes necesarios para el ejercicio de dicha actividad, cumpliendo lo dispuesto en la normativa sectorial turística de aplicación.

En la Ley de Arrendamientos Urbanos se amplía la exclusión del artículo 5.e, quedando reguladas todas las viviendas de uso turístico por la normativa sectorial turística, independientemente de la forma de comercialización o promoción.

De esta manera, se contribuye a crear un marco normativo más claro en el que se evite la aplicación indebida de la LAU cuando la cesión del uso de la vivienda se encuentre dentro de la definición que recoge la normativa turística y, por tanto, la actividad esté sujeta a determinadas exigencias fijadas para su adecuado desarrollo.

La propuesta de modificar ambas normativas estatales fue debatida en septiembre del año pasado durante la reunión del Grupo de Trabajo de Viviendas de Uso Turístico en el que participaron las 17 comunidades autónomas y la FEMP (Federación Española de Municipios y Provincias), además de casi una veintena de representantes del sector hotelero, empresarial, las plataformas, los vecinos, consumidores y sindicatos.

Así mismo, se favorece el acuerdo entre las partes para la realización de mejoras durante la vigencia del contrato, permitiendo en este caso pactado el incremento de la renta durante el resto del contrato.

Apoyo a los grupos más vulnerables

Por otro lado, **el Real Decreto-ley mejora la coordinación con los servicios sociales para proteger al desahuciado en los supuestos de vulnerabilidad además de que se implementa y agiliza el procedimiento.**

Las garantías adicionales quedan limitadas a dos meses además de que también queda sujeto al IPC la actualización de la renta durante la vigencia del contrato.

Respecto a los gastos de gestión inmobiliaria y formalización, estos corresponderán al arrendador, cuando este sea persona jurídica.

Además, se obliga a los edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal a la realización de obras y actuaciones de accesibilidad, con independencia de la cuantía de las mismas, si existe ayuda pública de al menos el 75 % del coste. También, se establece la necesidad de elevar y destinar el fondo de reserva de la comunidad de propietarios a sufragar inversiones de accesibilidad.

Otra de las medidas recogidas es la de *blindar la posibilidad de subrogación, en caso de fallecimiento del inquilino, en favor de determinados perfiles vulnerables como menores, discapacitados o mayores de 65 años.*

ENLACE DIRECTO AL TEXTO ÍNTEGRO:



**Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo,
de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.**

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/05/pdfs/BOE-A-2019-3108.pdf>

ATP AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

INFORMA

«Desde el GABINETE JURÍDICO»

PRONUNCIAMIENTO DEL TRIBUNAL SUPREMO RESPECTO AL REPARTO DE LOS GASTOS HIPOTECARIOS

Sin duda, la seguridad jurídica, constituye uno de los pilares fundamentales de toda comunidad que se aprecie o, en su caso, aspire a ser, una sociedad avanzada. Esta breve reflexión, viene al hilo, del desconcierto anidado en la ciudadanía, como consecuencia de los continuos vaivenes que, algunas decisiones del Tribunal Supremo, han provocado a la hora de pronunciarse sobre el espinoso tema del pago de impuestos y el reparto de los gastos hipotecarios.

En relación al pago de impuestos, la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, se limita a seguir el criterio marcado por la Sala de lo Contencioso, que tras unas primeras decisiones controvertidas para algunos, que lo atribuían a la entidad financiera, volvió a la doctrina tradicional de que dicho pago, lo debe de afrontar el cliente, lo que a su vez determinó que, el Gobierno de España, cambiara la normativa para que no fuera así, pero solo en relación a la nueva contratación de hipotecas y sin que tuviera efectos retroactivos.

Respecto al resto de gastos, como sabemos, el Pleno del Tribunal Supremo ya declaró en su día abusiva la práctica de los bancos de endosar todos los gastos a los hipotecados si bien, con posterioridad y, sorprendentemente cambió radicalmente su criterio, matizando, a mayor abundamiento, en su caso, la no retroactividad de los efectos de dicha nueva decisión. Dicha falta de seguridad jurídica, ha determinado que en la práctica, los tribunales fijaran repartos muy distintos en cada caso, dependiendo del juzgado que resolvía.

Tras intentar enmendar, el Gobierno de España, esa discrepancia surgida en el propio seno de nuestro más alto Tribunal, hace escasos días, la Sala Civil del Tribunal Supremo ha dictado una serie de sentencias, que tratan de aclarar de forma definitiva y uniforme, **cual es el criterio que los tribunales ordinarios deben seguir, a la hora de clarificar, cómo debe hacerse el reparto de gastos hipotecarios:**

Al respecto, se establece de forma clara que, los gastos de notaría y de gestoría deben ser pagados a medias por los clientes y las entidades financieras, puesto que van en beneficio de ambas partes contratantes mientras que, el arancel registral debe de correr a cargo de la entidad financiera, porque se realiza en su beneficio.

Finalmente, respecto a la comisión de apertura de las hipotecas:

El Tribunal Supremo, ha determinado su incompetencia para analizar su contenido, ya que forma parte del precio de la hipoteca, si bien, si que admite esa función fiscalizadora en relación a los controles de transparencia, a la hora de valorar, si se ha informado de esa comisión debidamente. La respuesta es que sí, ya que los bancos informan muy en detalle de estas comisiones y nada indica que el cliente la pague sin ser consciente de ello.

ATP AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL INFORMA

«Desde el GABINETE FISCAL-TRIBUTARIO-CONTABLE»

CUESTIONES BÁSICAS DEL MODELO 179

Con carácter excepcional, la declaración correspondiente al ejercicio 2018 tendrá carácter anual, debiendo presentarse entre el 1 y el 31 de enero de 2019

El plazo de presentación del modelo 179 es trimestral, comprendiendo las operaciones de cesión realizadas en cada trimestre natural, debiendo declararse hasta el último día del mes natural siguiente a la finalización del correspondiente trimestre:

Primer trimestre: del 1 al 30 de abril

Segundo trimestre: del 1 al 31 de julio

Tercer trimestre: del 1 al 31 de octubre

Cuarto trimestre: del 1 al 31 de enero

No obstante, y con carácter excepcional, la declaración correspondiente al ejercicio 2018 tendrá carácter anual, debiendo presentarse entre el 1 y 31 de enero de 2019.

Las personas y entidades obligadas a presentar dicho modelo son las que intermedien entre los cedentes y cesionarios del uso de viviendas con fines turísticos en los términos establecidos en los apartados 2 y 3 del artículo 54.ter del Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos, aprobado por Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio.

Se consideran «intermediarios» a efectos de la obligación de presentar el modelo 179 las personas y entidades que presten el servicio de intermediación entre los cedentes y cesionarios del uso de viviendas con fines turísticos, ya sea a título oneroso o gratuito.

En particular, tendrán dicha consideración las personas o entidades que constituidas como plataformas colaborativas intermedien en la cesión de uso y tengan la consideración de prestador de servicios de la sociedad de la información, con independencia de que preste o no el servicio subyacente objeto de intermediación o de la imposición de condiciones respecto de los cedentes o cesionarios del servicio en relación al mismo tales como precio, seguros, plazos u otras condiciones contractuales.

Por tanto, tienen la consideración de intermediarios a estos efectos, no sólo los intermediarios digitales (especialmente plataformas colaborativas), sino cualquier otro (intermediarios analógicos o tradicionales) cuya actividad en la operación haya consistido en la efectiva confluencia entre oferta y demanda de la cesión de dichas viviendas.

Se entiende por cesión de uso de viviendas con fines turísticos la cesión temporal de uso de la totalidad o parte de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, cualquiera que sea el canal a través del cual se comercialice o promocióne y realizada con finalidad gratuita u onerosa.

En todo caso quedan excluidos de este concepto:

- *Los arrendamientos de vivienda, considerando como tales aquellos que recaen sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario.*
- *Los alojamientos turísticos, que se rigen por su normativa específica.*
- *Por tanto, quedan excluidos los establecimientos hoteleros, alojamientos en el medio rural, albergues y campamentos de turismo, entre otros.*
- *Sin embargo, la cesión de pisos turísticos queda sometida a la nueva obligación de información.*
- *El derecho de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles.*

Los siguientes usos y contratos:

- *El uso de las viviendas que los porteros, guardas, asalariados, empleados y funcionarios, tengan asignadas por razón del cargo que desempeñen o del servicio que presten.*
- *El uso de las viviendas militares, cualquiera que fuese su calificación y régimen, que se regirán por lo dispuesto en su legislación específica.*
- *Los contratos en que, arrendándose una finca con casa-habitación, sea el aprovechamiento agrícola, pecuario o forestal del predio la finalidad primordial del arrendamiento. Estos contratos se regirán por lo dispuesto en la legislación aplicable sobre arrendamientos rústicos.*
- *El uso de las viviendas universitarias, cuando éstas hayan sido calificadas expresamente como tales por la propia Universidad propietaria o responsable de las mismas, que sean asignadas a los alumnos matriculados en la correspondiente Universidad y al personal docente y de administración y servicios dependiente de aquélla, por razón del vínculo que se establezca entre cada uno de ellos y la Universidad respectiva, a la que corresponderá en cada caso el establecimiento de las normas a que se someterá su uso.*

La información que se suministra en dicho modelo es la siguiente:

Con carácter obligatorio:

- *Identificación del titular o titulares de la vivienda, del titular del derecho en virtud del cual se cede la vivienda (si es distinto del titular de la vivienda) y de las personas o entidades cesionarias.*
- *Identificación del inmueble (dirección completa) con especificación de la referencia catastral, en el caso de que la tuvieran asignada.*
- *Número de días de disfrute de la vivienda con fines turísticos.*
- *Importe percibido, en su caso, por el titular cedente del uso de la vivienda.*
- *Fecha de inicio de la cesión.*

Con carácter opcional:

- *Número de contrato en virtud del cual el declarante intermedia en la cesión de uso de la vivienda.*
- *Fecha de intermediación en la operación.*
- *Identificación del medio de pago utilizado (transferencia, tarjeta de crédito o débito u otro medio de pago).*

ATP AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

INFORMA

«Desde el GABINETE SOCIO-LABORAL»

NOVEDADES LABORALES PARA EL 2019

Le informamos que desde el 1 de Enero de 2019 entra en vigor el **Real Decreto 1462/2018**, que establece una subida del Salario Mínimo Interprofesional para 2019 del 22,3%, fijando el **nuevo salario mínimo durante 2019 en: 900 €/mes (1.050€ en 12 pagas) o 12.600 €/año.**

Así mismo, destacar otro cambio importante, consecuencia de la aplicación del **Real Decreto Ley 28/2018**, de 28 de Diciembre, que **elimina todos los contratos de formación bonificados para menores de 30 años. Ahora el límite de edad para estos contratos de formación es hasta los 24 años inclusive.**

El único contrato bonificado que se mantendría sería el contrato para la formación y el aprendizaje, que permite aplicar una **reducción del 100%** en los Seguros Sociales, que desde la entrada en vigor de este Real Decreto, **sólo se podría realizar con jóvenes de hasta 24 años inclusive.**

También desaparecen los siguientes contratos bonificados:

- ▶ **Contrato a tiempo parcial con vinculación formativa.**
- ▶ **Contrato indefinido de apoyo a emprendedores.**
- ▶ **Contratación indefinida por microempresas.**
- ▶ **Incentivos para nuevos proyectos de emprendimiento joven.**

Igualmente, han derogado la bonificación que existía para los contratos en prácticas.

Además, desde el 1 de Enero se aplican las siguientes novedades:

- ▶ **La tarifa plana de autónomos** pasa a ser una única cuota mensual de 60 € durante 12 meses.
- ▶ **Se endurecen las sanciones** contra los trabajadores denominados “falsos autónomos”.
- ▶ **Los contratos temporales de 5 días o menos** se penalizan con una cuota empresarial del 40% en los seguros sociales.
- ▶ **Los trabajadores con prácticas no laborales** o académicas se incluyen en el Régimen General desde enero de 2019.

AUTÓNOMOS

La cobertura de las contingencias profesionales será obligatoria y se llevará a cabo con la misma entidad, gestora o colaboradora, con la que se haya formalizado la cobertura de la incapacidad temporal. El sistema específico de protección por el cese de actividad pasa a ser de carácter obligatorio.

Durante el año 2019, **las cuantías de las bases mínimas de cotización en el Régimen Especial de los Trabajadores por Cuenta Propia o Autónomos se incrementarán en un 1,25 por ciento** respecto de las vigentes en el año 2018. **Base mínima 944,40 euros.**



Actualidad

LEY 24/2018, de 5 de diciembre, de la Generalitat, de mediación de la Comunitat Valenciana

La nueva Ley de Mediación de la Comunitat Valenciana amplía los campos en los que acudir a la resolución extrajudicial

El pasado 21 de noviembre, el Pleno de Les Corts **aprobó por unanimidad la Ley 24/2018, de 5 de diciembre, de la Generalitat, de mediación de la Comunitat Valenciana.**

Esta nueva Ley **permitirá resolver determinados conflictos de manera más rápida, eficaz y barata sin tener que recurrir a los tribunales,** al margen de que muchos profesionales del sector defienden que fomenta que la toma de la decisión esté *en manos de quien tiene el problema.*

La Ley tiene como finalidad regular en qué casos se podrá poner a disposición de la ciudadanía el recurso a la Mediación dentro de un proceso judicial o como alternativa al mismo, así como promover su uso y garantizar la solvencia de los profesionales del sector jurídico que se dediquen a ella.

De hecho, la norma establece que la Generalitat identificará con sellos de calidad a aquellos profesionales y entidades mediadoras que cumplan con los parámetros de excelencia y confianza previstos.

La Mediación, hasta ahora, estaba regulada mediante la ley estatal 5/2012 de 6 de julio que limita esta posibilidad de resolución de conflictos a los asuntos de la jurisdicción civil y mercantil.

Sin embargo, el texto valenciano amplía los campos donde se puede recurrir a la Mediación en determinados casos del derecho de familia, y en cuestiones de integración social, sanidad, procedimientos de lo contencioso-administrativo,

urbanismo, así como elementos del antiguo Derecho Civil valenciano y, en casos leves, de la jurisdicción penal en los que así lo establezcan los jueces.

La ley garantizará la calidad y fiabilidad del sistema, propiciando el aumento de la confianza por parte de la ciudadanía y las instituciones a través de la creación de un Centro de Mediación, el cual favorecerá e impulsará los procedimientos de mediación. La ley también contempla la puesta en marcha de un **Registro de Personas y Entidades Mediadoras**, que garantizará a los ciudadanos el acceso a profesionales y entidades de mediación de contrastada profesionalidad, capacitación y formación.

La colaboración con las entidades que prestan el servicio de mediación se reforzará, así mismo, con la creación de un consejo asesor de mediación de la Comunitat Valenciana.

Además, la ley refuerza la idea del «**acceso a la justicia integral**» como un derecho de los ciudadanos, reconocido tanto en los textos normativos internacionales como en las constituciones modernas. Este acceso a la justicia debe entenderse en una concepción que incluya no sólo el derecho a tener derechos sino también el acceso a su reconocimiento efectivo y su garantía, ya sea por medio de la tutela judicial efectiva o de otras formas alternativas

Por todo ello, esta nueva norma «**consagra un procedimiento que conlleva una considerable reducción de costes tanto para los particulares como para el sector público, y que pretende**

contribuir a la descarga de asuntos en los tribunales de justicia», ha concluido la Consellera de Justicia, Administración Pública, Reformas Democráticas y Libertades Públicas, Gabriela Bravo.

Nuestra Comunidad Autónoma fue una de las pioneras en legislar en esta materia junto con la Comunidad Autónoma de Cataluña, y el 26 de Noviembre de 2001 promulgo la Ley 7/2001 reguladora de la Mediación familiar en el ámbito de la comunidad autónoma.

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 en sus objetivos establecía que se pretendía «facilitar el acceso a modalidades alternativas de de solución de conflictos y fomentar la resolución amistosa de litigios promoviendo el uso de la mediación y asegurando una relación equilibrada entre la mediación y el proceso judicial».

Pese a que estableció un plazo máximo de transposición antes del 21 de mayo de 2011, en España no se llevo a cabo hasta el 6 de julio de 2012, mediante la Ley 5/2012 de mediación en asuntos civiles y mercantiles y su posterior desarrollo reglamentario con fecha 13 de diciembre de 2013, mediante el RD 980/2013.

En el momento actual nos encontramos con que nuestra Comunidad Autónoma parece haber apostado por la mediación y ha promulgado este nuevo texto que entrará en vigor el próximo día 5 de marzo de 2019: La nueva Ley de Mediación de la Comunidad Valenciana, Ley 24/2018, de 5 de diciembre. La Ley Valenciana es ambiciosa y pretende fomentar la cultura del dialogo, la paz y la convivencia. No obstante necesitamos un desarrollo reglamentario que se dice se llevará a cabo en el plazo de un año, dado que hay muchos aspectos que deja sin desarrollar.

El viernes 11 de Enero el Consejo de Ministros del Gobierno de España aprobó el Anteproyecto de la Ley de Impulso de la Mediación (veremos en artículo posterior). No sabemos que recorrido tendrá este texto legislativo aunque a simple vista parece que se quiere apostar por dar un mayor protagonismo a este medio de solución o gestión de controversias estableciendo la obligación de acudir a mediación con carácter previo a la interposición de una demanda en una serie de casos tasados, o cuando se derive por los Jueces una vez presentado el procedimiento judicial. Este anteproyecto incluye también la mediación dentro de la Justicia Gratuita reformando a su vez, además de varios artículos de la Ley de Enjuiciamiento Civil, el artículo 11 de la Ley de Justicia Gratuita. Nada dice la Ley de una dotación presupuestaria a los anteriores efectos, dotación necesaria si de verdad se le quiere dar un impulso a la mediación.

Si desea consultar el Texto Íntegro de la Ley 24/2018, de 5 de diciembre, de la Generalitat, de mediación de la Comunitat Valenciana puede hacerlo a través del siguiente enlace:



http://www.dogv.gva.es/datos/2018/12/07/pdf/2018_11432.pdf

El Consejo de Ministros aprueba el *Anteproyecto de Ley de Impulso de la Mediación*

La nueva ley obligará a intentar solucionar los conflictos civiles y mercantiles más comunes mediante la participación de un mediador antes de acudir al juez.

La futura ley modificará la Ley de Asistencia Jurídica Gratuita, para incorporar la mediación entre sus servicios.

Se pretende reforzar la mediación como instrumento alternativo de resolución de conflictos de una forma más ágil y menos costosa para el ciudadano.

Asimismo, se prevé que esta nueva regulación permitirá aliviar considerablemente la carga de trabajo de los juzgados y dotarlos de mayor rapidez

El Gobierno, a propuesta de la ministra de Justicia, Dolores Delgado, aprobó el Viernes 11 de Enero el *Anteproyecto de Ley de Impulso de la Mediación*. Con esta nueva norma se pretende la implantación definitiva de la mediación como figura complementaria de la Administración de Justicia para la resolución extrajudicial de conflictos en los ámbitos civil y mercantil de una forma más ágil y con un menor coste económico y personal para las partes. El impulso de la mediación busca también descongestionar la carga de trabajo de los juzgados y acortar así los tiempos de respuesta de la Justicia.



La nueva regulación supera el modelo de mediación actualmente vigente basado en su carácter exclusivamente voluntario por el denominado de ‘obligatoriedad mitigada’ que obliga a los litigantes a asistir a una sesión informativa y exploratoria en los seis meses previos a la interposición de la demanda en un número tasado de materias. **Esta sesión será conducida por un mediador y estará dirigida a explorar tanto el asunto objeto de controversia como el posicionamiento inicial de las partes, que recibirán información clara y precisa del procedimiento, de la dinámica de trabajo que se seguirá en caso de que finalmente se acuerde continuar la mediación y de sus beneficios frente a la vía judicial en cuanto a ahorro de tiempo y costes.** En la mediación no se requiere abogado ni procurador y el coste económico de recurrir a un mediador se estima muy inferior al que incurrirían las partes si optaran por la vía judicial.

Esta mediación extrajudicial se concibe, por lo tanto, como un trámite necesario para acceder a la vía judicial pero no supone una obligación de someterse a un proceso completo de mediación o consensuar un acuerdo que ponga fin al litigio.

Las materias que pueden ser objeto de mediación se enmarcan en los ámbitos civil y mercantil y se caracterizan por responder a conflictos surgidos de relaciones personales o comerciales sostenidas en el tiempo.

Así, *será necesario intentar la mediación antes de acudir a la vía judicial en los siguientes tipos de acciones:*

- ▶ *Medidas que se adopten con ocasión de la declaración de nulidad del matrimonio, separación, divorcio o las relativas a la guardia y custodia de los hijos menores, alimentos reclamados por un progenitor contra el otro en nombre de los hijos menores (salvo que hubiera sido instruido con carácter previo un procedimiento por un delito relacionado con la violencia de género);*
- ▶ *Responsabilidad por negligencia profesional;*
- ▶ *Sucesiones;*
- ▶ *División judicial de patrimonios;*
- ▶ *Conflictos entre socios y/o con los órganos de administración de las sociedades mercantiles;*
- ▶ *Reclamaciones en materia de responsabilidad extracontractual que no traigan causa de un hecho de la circulación (protegidos por la Ley sobre responsabilidad civil y seguro en la circulación de vehículos a motor);*
- ▶ *Alimentos entre parientes;*
- ▶ *Propiedad horizontal y comunidades de bienes;*
- ▶ *Derechos reales sobre cosa ajena;*
- ▶ *Contratos de distribución, agencia, franquicia, suministro de bienes y servicios siempre que hayan sido objeto de negociación individual;*
- ▶ *Reclamaciones de cantidades inferiores a 2.000 euros entre personas físicas cuando no traigan causa de un acto de consumo (protegidos por la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios);*
- ▶ *Defectos constructivos derivados de un contrato de arrendamiento de obra;*
- ▶ *Protección de los derechos al honor, intimidad o la propia imagen;*
- ▶ *Procesos arrendaticios que hayan de ventilarse por los cauces del juicio ordinario.*

En lo relativo al procedimiento de mediación extrajudicial en sí mismo, se deja a iniciativa del demandante la tarea de proponer al mediador y se articula un mecanismo transparente de designación si éste es rechazado por la parte contraria. En cuanto a los plazos, se fija un límite máximo de tres meses para el completo desarrollo del proceso de mediación durante los cuales quedan en suspenso los tiempos de prescripción y caducidad de las acciones.

Se establece también una mediación intrajudicial que tendrá lugar cuando el juez o tribunal, una vez analizado el caso, considere que una forma alternativa al juicio puede resultar más satisfactoria para las partes, siempre que no se hubiera producido un intento de mediación con carácter previo al inicio del proceso. Se opta por no suspender el curso del proceso judicial.

El anteproyecto introduce, también, nuevas reglas en la condena en costas en caso de incumplimiento de la '*obligación mitigada*' de mediación, de forma que las costas del proceso no beneficiarán a la parte que no haya acudido a un intento de mediación cuando fuera legalmente preceptivo o así lo hubiera acordado el tribunal durante el proceso.

Para actuar como mediador será necesaria la inscripción en el Registro de Mediadores e Institución de Mediación dependiente del Ministerio de Justicia o en los registros habilitados a tal fin por las comunidades autónomas. Se apuesta por una mejor cualificación profesional del mediador en el ámbito del Derecho de familia al que se exigirá formación en igualdad y detección de violencia de género, de forma que, si iniciado el procedimiento observa indicios de delito de violencia de género, ponga fin al mismo.

Se contempla, finalmente, la creación de una Comisión de Seguimiento del Impulso de la Mediación en España que deberá elaborar un informe analizando el impacto de la aplicación de las nuevas medidas en los cinco años siguientes a la aplicación de la ley.

El Anteproyecto de Ley de Impulso de la Mediación introduce reformas en tres normas: la **Ley 5/2012, de 6 de julio, de mediación en asuntos civiles y mercantiles**, la **Ley de Enjuiciamiento Civil** y la **Ley de Asistencia Jurídica Gratuita**, para incorporar la mediación entre sus servicios.

Entrará en vigor a los tres años de su publicación en el Boletín Oficial del Estado para asegurar un margen temporal suficiente para la adaptación reglamentaria y fomentar la presencia de mediadores en todos los partidos judiciales.

A través del siguiente enlace tendrá acceso al texto íntegro que conforma el

Anteproyecto de Ley de Impulso de la Mediación



<https://www.ammediadores.es/nueva/wp-content/uploads/2018/12/ANTEPROYECTO-LEY-IMPULSO-MEDIACION.pdf>



21 DE ENERO DÍA EUROPEO DE LA MEDIACIÓN

El pasado 21 de Enero se celebró el día europeo de la mediación. La elección del día se hizo coincidir con la fecha de aprobación del primer texto legislativo de mediación europeo. ***Fue el 21 de Enero de 1998, cuando el Comité de Ministros del Consejo de Europa aprobó la Recomendación R(98) sobre Mediación Familiar.*** Desde entonces, esta herramienta complementaria para la resolución de conflictos ha ido ganando terreno, aplicándose en los ámbitos Familiar, Civil y Social, Mercantil y Penal, gracias al impulso de las instituciones judiciales y de la Abogacía.

En la propia recomendación se decía que el número de conflictos familiares estaban creciendo y que se tenía que tomar nota de las consecuencias que tenían para las familias así como el elevado costo económico y social que repercutía en los Estados.

Se resaltaba las características comunes de los conflictos familiares como eran la interdependencia entre las personas en conflicto y que sus relaciones eran continuas, el hecho de que existían emociones perturbadoras y el impacto que tenía las rupturas no solo en la familia si no especialmente en los niños. Se ponía de relieve que la mediación servía para mejorar la comunicación, reducir los conflictos entre las partes en disputa, producir soluciones amistosas y garantizar la continuidad de los contactos personales entre padres e hijos.

Desde entonces, la Unión Europea también ha venido dando pasos en firme en pos de una regulación efectiva de la Mediación, esfuerzo cristalizado en 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, con el objetivo de facilitar el acceso a modalidades alternativas de solución de conflictos y fomentar la resolución amistosa de litigios promoviendo el uso de la mediación y el proceso judicial. La Directiva se aplica en todos los Estados Miembros de la Unión Europea.

En toda la Geografía Española y, precisamente con la finalidad de promover esta vía alternativa para la resolución de conflictos, durante la tercera y cuarta semana de Enero se han celebrado distintos eventos y actividades que tienen como objetivo conmemorar este Día Europeo de la Mediación y hacer difusión de la mediación como una deseable fórmula alternativa a la resolución de conflictos, de una forma rápida, flexible y económica, al mismo tiempo que aporta como ventaja la capacidad de solucionar problemas de manera preventiva, evitando la ruptura total de las relaciones entre los implicados.

Durante el proceso el poder de decidir reside en las propias partes, creando el mediador un espacio de diálogo en el que las personas pueden exponer e intercambiar sus respectivos puntos de vista, y en base a sus intereses y necesidades, construir acuerdos válidos y útiles para todos. Del mismo modo, ayuda a las personas a superar el conflicto en todos sus aspectos y a trabajar colaborativamente por un futuro mejor, facilitando el consenso y la consecución de acuerdos con ayuda del mediador.

Podemos establecer como uno de los objetivos principales, sino el que más, de este Día Europeo de la Mediación, es el de **crear una cultura de la mediación a través de la difusión de la misma**, lo que como hemos comentado en el artículo anterior, favorece la aprobación por parte del Gobierno, del **Anteproyecto de Ley de Impulso de la Mediación.**

Ley 7/2017, de 2 de noviembre, sobre resolución alternativa de litigios en materia de consumo

El 4 de noviembre de 2017 se publicó en el BOE la Ley 7/2017, de 2 de noviembre, que incorpora al ordenamiento jurídico español la Directiva 2013/11/UE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 21 de mayo de 2013, relativa a la resolución alternativa de litigios en materia de consumo.

Se establecen unos requisitos que buscan la armonización de la calidad de las entidades de resolución alternativa a las que pueden recurrir los consumidores y los empresarios para solucionar sus litigios de consumo.

En la ley: **se determinan los requisitos** que deben reunir las entidades de resolución alternativa de litigios, públicas o privadas y los procedimientos gestionados por estas para poder ser incluidas en los listados de entidades acreditadas (artículos 5 al 25); **se regula el procedimiento** para la obtención de la acreditación (artículos 26 al 34); **se establecen las obligaciones** que deben asumir las entidades de resolución alternativa acreditadas (artículos del 35 al 39); y, por último, **se garantiza el conocimiento** por los consumidores de la existencia de entidades de resolución alternativa de litigios de consumo acreditadas, mediante el establecimiento de la obligación de información de los empresarios y las administraciones públicas (artículos del 40 al 45).



La participación en los procedimientos ante una entidad de resolución alternativa de litigios en materia de consumo será **voluntaria**, salvo que alguna norma especial establezca la participación obligatoria. No obstante se establece que, en ningún caso, la decisión vinculante que finalice un procedimiento de participación obligatoria podrá impedir a las partes acceder posteriormente a la vía judicial (artículo 9).

En relación con los **pactos previos** entre **consumidor y empresario** para el sometimiento de controversias a un procedimiento de resolución alternativa litigios con resultado no vinculante o vinculante, se establece que los suscritos antes del surgimiento de un litigio entre consumidor y empresario no serán vinculantes para el consumidor, señalando que para el empresario, estos acuerdos sí serán vinculantes si reúnen las condiciones de validez exigidas por la normativa aplicable a dichos acuerdos. El consentimiento del empresario no será necesario cuando este se encuentre obligado por ley o por su adhesión previa, a participar en dicho procedimiento, tanto con resultado vinculante, como no vinculante (artículos 13 y 15).

Adicionalmente a lo anterior cuando el consumidor y el empresario se sometan a un procedimiento de resolución alternativa con resultado vinculante se requerirá que, además de la existencia de un acuerdo posterior al surgimiento del litigio, que en el momento de la prestación del consentimiento, las partes estén expresamente informadas de que la decisión tendrá carácter vinculante y de si la misma les impide acudir a la vía judicial,

debiendo constar este consentimiento informado por escrito o por otro medio equivalente en el que conste la aceptación expresa. Esta garantía de consentimiento informado no será de aplicación cuando el empresario se encuentre obligado por ley o por adhesión propia a participar en el procedimiento (artículo 15).

Una novedad relevante incluida en la ley es la relativa a las **obligaciones de información** a los consumidores por parte de los empresarios, estén o no adheridos a las entidades de resolución alternativa acreditadas, tipificándose el incumplimiento de estas obligaciones de información como una **infracción grave** en materia de protección de consumidores y usuarios. En este sentido la ley exige que: si los empresarios están adheridos a alguna de las entidades acreditadas o vienen obligados por alguna norma o código de conducta a aceptar la intervención de entidades acreditadas en la resolución de sus litigios, deberán informar de forma clara y completa a los consumidores sobre la posibilidad de recurrir a dichas entidades; y cuando un consumidor presente una reclamación directamente al empresario y esta no sea resuelta, el empresario deberá informar al consumidor de si se encuentra adherido a alguna entidad de resolución alternativa de litigios o si está obligado por alguna norma o código de conducta a participar en el procedimiento ante una entidad concreta. Si no lo está, deberá facilitar asimismo información de al menos una entidad de resolución alternativa acreditada que sea competente para conocer de la reclamación, indicando si participará en el procedimiento ante la entidad o entidades indicadas (artículo 40).

Por último, la ley incluye también modificaciones en las siguientes normas afectadas por esta:

Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil: se modifica el primer párrafo del apartado primero del artículo 63 que regula la declinatoria, para incluir como excepción a

la posibilidad de denunciar la falta de jurisdicción la existencia de un pacto previo entre el consumidor y el empresario de someterse a un procedimiento de resolución alternativa de litigios de consumo en los casos en que, sea el consumidor el demandante (Disposición Final Cuarta).

Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios aprobado por el Real Decreto Legislativo de 1/2007: se modifican los apartados 3 y 4 del artículo 21 que establece el régimen de comprobación y servicios de atención al cliente, incluyendo la posibilidad de que los consumidores acudan a las entidades de resolución alternativa acreditadas para resolver sus conflictos de consumo, así como las obligaciones de información del empresario sobre dichas entidades acreditadas (Disposición Final Quinta).

Real Decreto 231/2008, de 15 de febrero por el que se regula el Sistema Arbitral de Consumo: se aprueba una nueva redacción para el párrafo b) del apartado 3 y 4 de su artículo 37 y el apartado 1 de su artículo 49, por el que se reduce el plazo para dictar la resolución de inadmisión de la solicitud de arbitraje de consumo a veintiún días naturales, y a noventa días el plazo para dictar y notificar el laudo (Disposición Final Sexta).

Ley 5/2012, de 6 de julio, de mediación en asuntos civiles y mercantiles: se suprime la letra d) del apartado 2 del artículo 2 de la ley, eliminando la mediación en materia de consumo como uno de los supuestos de exclusión de su ámbito de aplicación (Disposición Final Séptima).

La Ley 7/2017, de 2 de noviembre entró en vigor al día siguiente de su publicación en el BOE el pasado 5 de noviembre de 2017.

Puede consultarse el texto íntegro de la Ley 7/2017, de 2 de noviembre en el siguiente enlace: <http://www.boe.es/boe/dias/2017/11/04/pdfs/BOE-A-2017-12659.pdf>

INFORMACIÓN GENERAL

Los cambios de criterio del Tribunal Supremo en el ámbito bancario vivienda



Los cambios de criterio en el ámbito de contratación de préstamos hipotecarios con consumidores se deben a la Jurisprudencia del TJUE y tienen como constante modificar posturas de nuestro Tribunal Supremo que lesionan claramente a los consumidores. Lo curioso es que estos cambios no se produzcan a la inversa (salvo en el caso de la cláusula multidivisa), es decir, que a partir situaciones que amparen en nuestro país a los consumidores

tenga que ser el TJUE quien modere o corrija esa protección por excesiva. Podría pensarse que el motivo de que esto último no suceda es la especial tutela y protección de la que ha gozado y goza la banca en nuestro país, un sector al que siempre se ha privilegiado.

El caso más sonado fue el de la tan conocida cláusula suelo. Pues bien, la **Sentencia del Pleno del Tribunal Supremo de 9 de mayo de 2013** (SP/SENT/714489) consagró el principio de la limitación de los efectos de la nulidad por abusividad de este tipo de cláusulas. Esto se tradujo en la práctica en que, una vez anulada la cláusula, la restitución derivada del art. 1.301 CC y que debe operar desde la firma del contrato, solo se concedía a partir de la fecha de publicación de esta sentencia. Es decir, que el consumidor que peleaba por la nulidad de una cláusula que le generaba un daño económico tremendo solo obtenía resarcimiento a partir de una fecha, con independencia de cuándo había suscrito el préstamo hipotecario. Esta postura doctrinal que beneficiaba enormemente a las entidades bancarias fue duramente criticada tanto desde el propio Tribunal Supremo como por muchos Jueces y por todas las asociaciones de consumidores y usuarios. La interposición de una cuestión prejudicial al respecto por el Magistrado Enrique Sanjuán y Muñoz terminó con estas vacaciones doradas de la banca. Así, la Sentencia del TJUE, Sala Gran Sala, de 21 de diciembre de 2016 (SP/SENT/881530) declara rotundamente que infringe la Directiva 93/13 limitar desde la publicación de la Sentencia TS de 9 de mayo de 2013 la restitución derivada de nulidad por abusividad de cláusula suelo, porque se desprotege al consumidor, se perjudica a quienes contrataron préstamos hipotecarios antes y es un método ineficaz para lograr el cese de las cláusulas abusivas.

En el caso de préstamos multidivisa, lo que se ha producido ha sido una corrección por parte de la Jurisprudencia comunitaria. La **Sentencia del TS, Sala Primera, de lo Civil, Pleno, de 30 de junio de 2015** (SP/SENT/818033) consideró que la opción multidivisa de un préstamo hipotecario le concedía estatus de derivado financiero al que se debía aplicar las estrictas normas sobre deber de información que prevén la LMV, el RD 217/2018, sobre Régimen Jurídico de Empresas y Servicios

de Inversión, o el 629/1993, sobre Normas de Actuación en los Mercados de Valores y Registros Obligatorios. La ***Resolución del TJCE/TJUE, Sala Cuarta, de 3 de diciembre de 2015*** (SP/SENT/832974) considera, en sentido totalmente contrario, que las operaciones de cambio que forman parte de préstamos en divisas no son un servicio de inversión, por este motivo, la concesión del préstamo no está sujeta a la legislación comunitaria sobre la protección de los inversores.

La ***Sentencia del TS, Sala Primera, de lo Civil, Pleno, de 15 de noviembre de 2017*** (SP/SENT/925758) plasma la postura del Tribunal Europeo en el sentido de considerar que el préstamo hipotecario en divisas no es un derivado financiero porque las operaciones de cambio son puramente accesorias y sin finalidad de realizar una inversión, y puesto que la cuestión de qué debe entenderse por instrumento financiero, producto o servicio de inversión, a efectos de la aplicación de la normativa sobre el mercado de valores, está regulada por el Derecho de la Unión (en concreto, por la Directiva MiFID), el Tribunal debe modificar la doctrina jurisprudencial establecida en la sentencia de junio a la que ya nos hemos referido. Es decir, por una vez que nuestro Tribunal decide amparar al consumidor, no acierta y debe de ser corregido.

Hoy en día, aún seguimos estupefactos con lo que ha sucedido con la cláusula que prevé el pago del Impuesto de Actos Jurídicos cuando se suscribe un préstamo hipotecario. Frente a las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo ambas del Pleno, de 15 de marzo de 2018 (SP/SENT/943020) y de la misma fecha (SP/SENT/945130), que fueron claras declarando que es sujeto pasivo del Impuesto de Actos Jurídicos Documentados el prestatario, la sorpresiva ***Sentencia TS, Sala Tercera, de lo Contencioso-Administrativo, Sec. 2.ª, de 16 de octubre de 2018*** (SP/SENT/972677) afirma con rotundidad que, en las escrituras de constitución de préstamos hipotecarios, el sujeto pasivo del IAJD es el banco prestamista, para ello se ve obligada a modificar el art. 68.2 del Reglamento del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (RD 828/1995, de 29 de mayo). Este cambio de rumbo del Tribunal Supremo tenía los días contados. El Presidente de la Sala, Luis María Díez Picazo, suspende la sentencia y convoca al pleno para que deliberen y decidan quién debe pagar el impuesto. Tras dos días de reuniones y con todo el país pendiente de la decisión, se cambia de postura y se ratifica que es de nuevo el prestatario/consumidor quien deberá afrontar el impuesto. Las críticas no se hacen esperar y no cabe duda de que la imagen y la credibilidad de la justicia, que no estaba en su mejor momento, sufren un nuevo varapalo. No se puede impartir justicia en contra de la mayoría social.

Es finalmente el gobierno quien toma la medida de modificar la normativa y concretar que el impuesto deben pagarlo las entidades prestamistas. Real Decreto-Ley 17/2018, de 8 de noviembre: el art. 29 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, queda redactado como sigue:

«Será sujeto pasivo el adquirente del bien o derecho y, en su defecto, las personas que insten o soliciten los documentos notariales, o aquellos en cuyo interés se expidan.

Cuando se trate de escrituras de préstamo con garantía hipotecaria, se considerará sujeto pasivo al prestamista».



***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. Corp.: 91 457 29 29

E-mail: mecimer@atp-guiainmobiliaria.com

Web: www.atp-mecimer.com