



Del 26 de septiembre al 26 de noviembre de 2022



Formación online.  
Incluye una sesión práctica por videoconferencia con la docencia



200 horas

# ESPECIALIZACIÓN EN MEDIACIÓN Y GESTIÓN DE CONFLICTOS EN VIVIENDAS: EJECUCIÓN HIPOTECARIA, USO SIN TÍTULO O IMPAGO DE ALQUILER

CENTRO DE MEDIACIÓN  
Región de Murcia



[www.cgtrabajosocial.es/asturias/eventos](http://www.cgtrabajosocial.es/asturias/eventos)



Colegio Oficial de  
Trabajo Social  
de Asturias

## INFORMACIÓN BÁSICA

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| <b>Modalidad</b>            | Formación online.<br>Incluye dos sesiones por videoconferencia con la docencia.   |
| <b>Duración</b>             | 200 horas.  |
| <b>Plazo de matricula</b>   | Abierto hasta el lunes, 19 de septiembre de 2022 (inclusive).   |
| <b>Enlace matrícula</b>     | <a href="https://www.cgtrabajosocial.es/asturias/eventos/curso-online-especializacion-en-mediacion-y-gestion-de-conflictos-en-viviendas-ejecucion-hipotecaria-uso-sin-titulo-o-impago-de-alquiler/1784/view">https://www.cgtrabajosocial.es/asturias/eventos/curso-online-especializacion-en-mediacion-y-gestion-de-conflictos-en-viviendas-ejecucion-hipotecaria-uso-sin-titulo-o-impago-de-alquiler/1784/view</a> |
| <b>Fechas de desarrollo</b> | Del 26 de septiembre al 30 de diciembre de 2022. Las sesiones por videoconferencia se llevarán a cabo: <ul style="list-style-type: none"> <li>• El sábado 1 de octubre de 10:00 a 14:00 hs. Webinar introductorio.</li> <li>• El sábado 17 de diciembre de 10:00 a 14:00 hs. Sesión práctica.</li> </ul>  |
| <b>Lugar</b>                | Plataforma de formación virtual del Centro de Mediación Región de Murcia. ZOOM.   |
| <b>Impartido por</b>        | Inmaculada Fernández, David Fernández, Urbania Rondón, Juan Francisco Sánchez Cánovas y Nidia Mª Salvatierra Herrera.   |
| <b>Organizado por</b>       | Colegio Oficial de Trabajo Social de Asturias.  |
| <b>Certificación</b>        | Sí, se expide certificado de aprovechamiento a las personas “Aptas” desde el Colegio Oficial. El certificado se enviará por correo electrónico con código de verificación alfanumérico.<br>Este certificado será válido para la inscripción en el Registro de Mediadores del Ministerio de Justicia o para acreditar la formación continua requerida por la Ley de Mediación.                                       |
| <b>Nº Plazas</b>            | Mínimo 10 - Máximo 30<br><i>El curso no podrá ponerse en marcha si no se completa el número mínimo de alumnado.</i>   |
| <b>Inversión</b>            | <b>210€</b> personas colegiadas en desempleo y/o estudiantes de 4º de Trabajo Social.<br><b>220€</b> personas colegiadas en activo.   |

|  |  |
|--|--|
|  | <p><b>250€</b> personas no colegiadas.</p> <p><i>Se entiende por persona “Colegiada” cualquiera que esté debidamente inscrita en un Colegio Oficial de Trabajo Social de España.</i></p> |
|--|--|

## PRESENTACIÓN

El artículo 25 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos establece que toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios.

En el marco de la Agenda de Desarrollo 2030 de la Organización de las Naciones Unidas, ONU, el Objetivo de Desarrollo Sostenible, **ODS Nº11**, sobre ciudades y comunidades sostenibles, persigue asegurar el acceso de todas las personas a viviendas y servicios básicos adecuados, seguros y asequibles y mejorar los barrios marginales y, al mismo tiempo con la atención a la emergencia residencial, contribuir a mitigar los efectos de la pobreza y de los riesgos ligados a la pobreza relativa.

En España, el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada aparece recogido en el **artículo 47 de la Constitución**, que impone a los poderes públicos la obligación de promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivo ese derecho. Los artículos 40.1 y 128.1, ordenan que los poderes públicos promoverán las condiciones favorables para el progreso social y económico y para una distribución de la renta regional y personal más equitativa, en el marco de una política de estabilidad económica. Que toda la riqueza del país en sus distintas formas y sea cual fuere su titularidad está subordinada al interés general. Es más que evidente que este mandado constitucional no se cumple. Lo contrario sería que cada persona tenga un techo.

Por lo anterior, es necesario que las personas que se forman en las áreas de la intervención social y las ciencias sociales estén en contacto con esta realidad recordando en todo momento su compromiso ético de respeto a los valores y derechos universales, desde una perspectiva de género e igualdad que debe contemplar toda formación técnica.

Estas situaciones van más allá de una realidad puntual como son las crisis económicas y sanitarias. Se requiere apostar por el avance de medios de tutela extrajudicial para gestionar y resolver los conflictos vinculados al sector de la vivienda a consecuencia de ejecuciones hipotecarias en el seno de la contratación bancaria, muchas veces fruto de un inadecuado abordaje del sistema habitacional, o la falta de contratos por su finalización o inexistencia que en no pocas ocasiones lleva a los terribles desahucios sin respuesta para las familias y de espaldas a estas realidades en donde las principales víctimas suelen ser niños, niñas, adolescentes, personas dependientes y adultos que no han encontrado el adecuado apoyo para gestionar una diversidad de situaciones de riesgo económico y social.

Era lógico esperar que las diversas crisis encadenadas, económicas y sanitaria, desvelaran una cara dramática de la sociedad por la pérdida de puestos de trabajo, en desempleo prolongado, con el resultado de la insolvencia económica que dificulta afrontar las deudas hipotecarias que ha llevado a miles de familias a perder su vivienda en las ejecuciones hipotecarias iniciadas por los bancos.

Por otro lado, es frecuente que, con la llegada de las vacaciones, un gran número de viviendas y locales se queden vacíos, al igual que ocurre con las viviendas vacacionales en periodos laborales. Puede ocurrir que estos **inmuebles** pasen a ser **utilizados por otras personas/familias en precario**. Esto ha generado una mayor sensibilización sobre un problema real de muchas familias que se encuentran en una situación de exclusión social y ha evidenciado que nuestra legislación carece de instrumentos procesales adecuados para por un lado dar cumplimiento al deber constitucional de que cada persona/familia tenga un techo y, por el otro, contar con mecanismos garantistas de derechos.

Hoy día, los consumidores son más conscientes de sus derechos, **y se requiere un abordaje integral adaptada a la situación** de un país que ha ido de crisis en crisis y donde el derecho a la vivienda es vulnerado.

En base al principio de intervención mínima, el artículo 452,2 del CP no parece ser el cauce más adecuado para la solución, siendo necesario articular otros mecanismos en donde **la Mediación ha demostrado ser una vía más humana y cercana a las personas con plenas garantías procesales**. Por su parte, la defensa de la propiedad alega que la medida cautelar del desalojo inmediato, del artículo 728 de la LEC, es insuficiente.

**Las y los profesionales de la Mediación aportamos una nueva mirada y perspectiva para la gestión extrajudicial de estas situaciones.** En estos casos, la función de una persona mediadora es **facilitar la comunicación** entre el usuario del inmueble y la propiedad para juntos encontrar salidas viables que favorezca el interés de ambos. El profesional de la Mediación tiene como objetivo incorporar las **herramientas de la intervención social** desde la Mediación para el desarrollo de un procedimiento encaminado a encontrar vías de acuerdo, desde la **empatía y el acompañamiento** al más vulnerable que es el interés a proteger.

En este marco, se ha ido abriendo camino una forma **nueva de plantear medidas encaminadas a resolver los problemas creados**, y así se han ido pensando vías muy próximas a la Mediación para encararlos extrajudicialmente.

**La Mediación en Vivienda puede ser entendida como un procedimiento extrajudicial que busca evitar la ejecución hipotecaria, aminorar el sobreendeudamiento hipotecario y salvaguardar la vivienda principal y la gestión de los diversos conflictos de derecho dispositivo relativos al inmueble.**

La perspectiva de las áreas sociales, desde la Mediación Social, puede ayudar pues no solo es necesario la solución, se requiere ir más allá y apostar por la educación en prevención y gestión adecuada de manera que las familias/personas tengan conocimiento sobre su capacidad de endeudamiento y las salidas reales y que se arbitren políticas públicas para respaldar el derecho; **la Mediación permite al usuario aprender otras formas de gestionar los conflictos en los edificios** y conocer las consecuencias asociadas a la ocupación irregular de una vivienda.

**La acción formativa que se propone pretende concienciar** sobre estos temas al tiempo que se orienta sobre este derecho constitucionalmente protegido e irrespetado. Se busca además formar sobre los contenidos, ámbitos, pautas procedimentales, la función del tercero neutral que actúa como persona mediadora y las posibles vías de solución a los conflictos relativos a la vivienda en sus diversas manifestaciones como puede ser el lanzamiento por una ejecución hipotecaria, el impago de los alquileres, el uso de una vivienda sin título que lo

respalde o las dificultades por la adjudicación judicial de la vivienda a terceros como sucede en las separaciones o capacidades modificadas judicialmente.

## COMPETENCIAS A DESARROLLAR

Al finalizar la formación el participante, además de estar en capacidad de desarrollar un Procedimiento de Mediación en Viviendas, podrá asesorar y acompañar a personas afectadas por las ejecuciones hipotecarias que finalizan en desahucios de la vivienda habitual y de locales comerciales que llevan a una mayor vulnerabilidad y exclusión social para explorar las opciones de solución y evitar otros daños o prevenir la pérdida de la vivienda.

El participante, igualmente, será competente para acompañar y ofrecer la orientación jurídica que requieren las personas, familias y unidades de convivencia, con énfasis en quienes viven una situación de mayor vulnerabilidad. También podrá diseñar acciones encaminadas a la orientación para la prevención del endeudamiento, los problemas de convivencia o el uso irregular de las viviendas explorando soluciones. Recordar que la Mediación facilita una buena gestión de los conflictos de carácter convivencial que se generan en las comunidades de vecinos con el fin de aportar soluciones que mejoren el bienestar de las personas que residen en sus inmuebles.

## OBJETIVOS

**General:** Formar a profesionales que deseen especializarse en este campo de actuación para propiciar espacios de sensibilización y acompañamiento en un proceso de diálogo y gestión de los conflictos en vivienda para que los intereses de la propiedad y de las personas/familias que viven en el inmueble confluyan en un acuerdo que dé lugar a la prevención y finalización del conflicto por una vía no judicial.

**Específicos:**

- a) Ofrecer a los y las participantes la oportunidad de entrar en contacto con esta realidad social para que con una formación adecuada puedan asesorar en el ámbito de la emergencia residencial, en los organismos públicos y privados y orientar sobre los préstamos hipotecarios a las familias sobre endeudadas por la adquisición de su vivienda habitual.
- b) Capacitar en los procedimientos y herramientas disponibles para la adopción de acuerdos que mitiguen situaciones calificadas de emergencia residencial.
- c) Conocer sobre las fases de la Mediación en Vivienda por ejecuciones hipotecarias o por residir en precario por un contrato caducado o inexistente, así como las medidas preventivas y complementarias, posibles soluciones de acuerdo al perfil de los afectados y las cláusulas abusivas.
- d) Favorecer que el participante pueda estar informado sobre los mecanismos procesales existentes y las posibles salidas legales o creativas.
- e) Propiciar que el profesional pueda contar con la Mediación en Vivienda como una salida profesional al adquirir las competencias necesarias para hacerlo.

- f) Promover que las instituciones públicas y privadas cuenten con un profesional que responda a sus necesidades al momento de requerir este tipo de intervenciones.
- g) Formar en la normativa aplicable al sector y en las competencias adecuadas para la gestión de conflictos bancarios e hipotecarios relacionados con la vivienda.
- h) Permitir a los profesionales ampliar su oferta de servicios o iniciarse en este ámbito de actuación desde la Mediación.
- i) Conocer el marco normativo aplicable, adquirir las competencias necesarias para la gestión de conflictos vinculados a la vivienda.

## REGISTRO DE MEDIADORES DEL MINISTERIO DE JUSTICIA

Esta formación permite la inscripción en el Registro del Ministerio de Justicia o acreditar la formación continua requerida por la Ley de Mediación. Es decir, es válido para el Registro de Mediadores del Ministerio de Justicia.

## PERSONAS DESTINATARIAS

La acción formativa está dirigida a cualquier profesional del Trabajo Social, Derecho, Psicología, Pedagogía o Psicopedagogía, Educación Social o cualquier otra titulación universitaria o de formación profesional superior que desee especializarse en Mediación en Vivienda.

## METODOLOGÍA

La acción formativa se desarrolla a través de la plataforma de formación del Centro de Mediación Región de Murcia. En ella, se expondrá el material didáctico organizado por módulos con los manuales, autoevaluaciones y las orientaciones para el trabajo final. La Plataforma cuenta con un banco de videos, biblioteca, manuales, protocolos, ejercicios y todos los recursos necesarios para que el alumnado pueda alcanzar los objetivos propuestos, siempre con el acompañamiento de un tutor del área.

Para la superación del curso y la obtención del certificado de aprovechamiento será obligatoria la entrega de los ejercicios prácticos o evaluaciones propuestos. Estos se propondrán al finalizar cada módulo. Además, será requisito imprescindible la entrega de un trabajo final una vez estén finalizados todos los módulos y participar con imagen y sonido en los Webinarios.

El curso incluye dos sesiones por videoconferencia con la docencia. La participación es obligatoria con cámara y sonido para facilitar el desarrollo del programa previsto. El facilitador de la sesión estará 15 minutos antes para hacer las pruebas que sean necesarias. Al principio y al final habrá un pase de lista.

## EVALUACIÓN

Para la superación del curso y la obtención del certificado de aprovechamiento expedido por este Colegio Profesional será obligatoria la entrega de todos los ejercicios prácticos o evaluaciones tipo test propuestos, junto con la asistencia a la sesión Webinar. Estos se propondrán al finalizar cada módulo. El trabajo final se entregará una vez estén finalizados todos los módulos online. Si la persona participante realiza todos los ejercicios/test/trabajo final obtendrá una calificación “APTA”.

## CUESTIONARIO DE SATISFACCIÓN

Mejorar la calidad de las acciones formativas nos interesa a todas/os. Por ello, desde el COTSA, durante la última semana de la formación, se enviará a cada participante a su correo electrónico un email que contendrá una encuesta de satisfacción de obligado cumplimiento. Un cuestionario completamente anónimo que apenas lleva unos minutos de tu tiempo. Gracias a los resultados obtenidos, se podrán enriquecer los programas de formación del Colegio.

## DOCENCIA

**Inmaculada Fernández.** Es abogada, Mediadora Comunitaria.

**David Fernández.** Es economista y Mediador Social y Concursal.

**Urbania Rondón.** Es Dra. Cum Laude por unanimidad por la Universidad de Murcia. Abogada y Psicóloga. Licenciada en Comunicación. Máster Oficial en Mediación Universidad de Murcia.

**Juan Francisco Sánchez Cánovas.** Es Mediador y Educador Social.

**Nidia M<sup>a</sup> Salvatierra Herrera.** Es Mediadora y Trabajadora Social.

## CONTENIDOS

**WEBINARIO INTRODUCTORIO** de 4 horas en donde se presentará una visión general del contenido del curso y su metodología.

**MÓDULO I. LA INTERVENCIÓN SOCIAL Y EL ESTADO DE LA CUESTIÓN.** Perspectiva de género. Igualdad de oportunidades. Contextos de intervención social. El estado de la cuestión: Vivienda y exclusión social. Exclusión residencial. Derechos habitacionales. El sobreendeudamiento hipotecario. Derecho y conflicto bancario e hipotecario. Impago de hipoteca y ejecución hipotecaria. Deudores hipotecarios sin recursos. Protección del usuario y tutela extrajudicial. Cláusula Suelo. Cláusulas abusivas. Una mirada desde la representación legal del titular. Conflictos en viviendas de terceros adjudicadas judicialmente, línea jurisprudencial. El Precario y la ocupación irregular de viviendas. Precario entre parientes. Adjudicación de la vivienda en Sentencia. Abuso de derecho. Recuperar la vivienda: Administración pública, entidades financieras, promotoras, fondos de inversión y personas físicas. Alquiler y multifamily. El negocio paralelo de la recuperación de

viviendas. La ejecución extrajudicial. Jurisprudencia. Evaluación.

**MÓDULO II. DESENLACES POSIBLES.** La reestructuración de la deuda y viabilidad. Quita en el capital pendiente de amortización. La dación en pago de la vivienda habitual. El BEPI, beneficio de la exoneración del pasivo insatisfecho del artículo 486 de la Ley Concursal. Desahucio/lanzamiento. Usurpación. Consignación de la renta de alquiler en el Juzgado. Evaluación.

**MÓDULO III. MEDIACIÓN PROCEDIMIENTO Y TÉCNICAS.** Evaluación.

**MÓDULO IV. MEDIACIÓN SOCIAL.** Definición de conceptos. Participación social, ciudadanía. Marco sociopolítico de la Mediación Comunitaria en Europa y España. Gestión de los conflictos sociales. ¿Qué hace y qué no hace un mediador social? Gestión de la Mediación Social. Función social de la Mediación. Asuntos en que se puede intervenir con la Mediación Social. Dimensión instrumental. Dimensión socio-afectiva. Experiencias internacionales. Mediación vecinal: Convivencia en comunidades de propietarios. Tipos de conflictos en las comunidades de vecinos. Metodología en conflictos de comunidades de vecinos. Evaluación.

**MÓDULO V. MARCO NORMATIVO DE LA MEDIACIÓN EN VIVIENDA.** Directiva y Sentencia de la UE. Jurisprudencia española. Derecho de propiedad. Ley de arrendamientos. Ley hipotecaria. Ley anti desahucio: RD-Ley 11/2020 del 21 de 31 de marzo. Ley 25/2015, del 28 de julio, de segunda oportunidad. Real Decreto-ley 8/2021: Amplía las moratorias al alquiler y las medidas anti desahucios. Real Decreto-Ley 6/2012 de 9 de marzo de Medidas Urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos. Real Decreto Ley 27/2012, de 15 de noviembre, de Medidas Urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios. Ley 5/2018, de 11 de junio, de modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, en relación a la ocupación ilegal de viviendas. Normativa de consumo. Conflictos urbanísticos. Mediación Administrativa. Mediación Contenciosa Administrativa. El juicio de desahucio. Desahucio en contrato de alquiler. Evaluación.

**MÓDULO VI. MEDIACIÓN EN VIVIENDA.** Marco conceptual. Destinatarios de la Mediación hipotecaria: Deudores de buena fe, entidades financieras acreedoras y juzgados. Protocolos de Intervención social. Mediación Hipotecaria. Mediación por uso sin título. Mediación en impago de alquiler. Ventajas para los involucrados. Negociación y comunicación. Evaluación.

**MÓDULO VII. EL PROCEDIMIENTO DE LA MEDIACIÓN EN VIVIENDA.** Salidas Posibles. Papel del abogado en la Mediación en Vivienda. Fases. El informe social. Eficacia del acuerdo de Mediación. Protocolos de derivación a conflictos judicializados y no judicializados. Experiencias de Mediación en viviendas. Evaluación.

**MÓDULO VIII. FINAL PRÁCTICO.** Aquí se presentarán diferentes supuestos prácticos para desarrollarlos. Trabajo Final. Webinario de 4 horas para estudio de casos y del procedimiento.

## NORMAS DE INSCRIPCIÓN

Sólo serán válidas las inscripciones realizadas a través del siguiente enlace:

<https://www.cgtrabajosocial.es/asturias/eventos/curso-online-especializacion-en-mediacion-y-gestion-de-conflictos-en-viviendas-ejecucion-hipotecaria-uso-sin-titulo-o-impago-de-alquiler/1784/view>

Una vez cumplimentados los datos de la aplicación debe hacer clic en el botón “Confirmar”. De este modo su inscripción se registrará en la plataforma y recibirá un mail si todo está correcto. En el caso de no poder realizar la inscripción en el enlace anterior, contacte con el Colegio en el 985 222 219 o en el correo [formacion.cotsa@gmail.com](mailto:formacion.cotsa@gmail.com).

La inscripción solo será válida una vez nos adjunte al correo electrónico [formacion.cotsa@gmail.com](mailto:formacion.cotsa@gmail.com) la siguiente documentación:

- **Justificante de pago.** El importe puede ser abonado por:
  - Tarjeta de crédito a través del propio enlace de inscripción. En este caso, no es necesario aportar justificante, pero sí indicar mediante un correo electrónico que la inscripción se ha realizado por estos medios.
  - Transferencia bancaria en la cuenta del Banco Sabadell-Herrero número **ES93 0081 5300 5600 0126 2837** indicando en concepto nombre completo y nombre del curso.
- **Además:**
  - Si estás colegiada/o en situación de desempleo: *fotocopia del Informe de Situación Administrativa*. Aquí tienes una [Guía](#) para obtenerlo.
  - Si eres estudiante: *justificante de estar cursando estudios de 4º de Grado en Trabajo Social*.
  - Si estás colegiada/o en otro Colegio de Trabajo Social de España: *certificado de colegiación*.
  - Si no estás colegiada: *fotocopia del Título de los estudios cursados*.

Una vez finalizado el plazo de inscripción, el COTSA contactará con usted para confirmar que tiene disponible una plaza, siempre y cuando haya enviado la documentación anteriormente mencionada. Además, le indicaremos si la acción formativa se desarrollará conforme a lo establecido en la ficha.

Aquellas personas que no hubieran abonado el coste del curso a fecha de cierre de inscripciones se considerarán que renuncian a su plaza.

En el caso de que el número de personas inscritas supere el número de plazas disponibles se establecerán los siguientes criterios de asignación de plazas, siempre y cuando hubieran realizado el pago del curso:

1. Personas colegiadas en el COTSA
2. Personas colegiadas en otros colegios profesionales de Trabajo Social
3. Estudiantes
4. Personas no colegiadas

Si debido al exceso de inscripciones hay posibilidad de duplicar la formación y crear una segunda edición en nuevas fechas, no se podrá intercambiar la matrícula salvo [causa justificada](#). Es decir, si una persona se inscribe a la primera edición, no podrá solicitar el traslado de su matrícula a la segunda edición. Además, si la persona inscrita no puede

participar en la formación, aun con previo aviso, no se podrá sustituir por otra persona.

Puede consultar aquí la política de [CANCELACIÓN / DEVOLUCIÓN.](#)