

La mediació: una resposta  
eficient a les  
problemàtiques vinculades  
a l'habitatge i a la propietat  
immobiliària

Barcelona, 14 de Novembre

Inscriu-te a la jornada

Amb la col·laboració de:



**Organitza: Consell de l'Advocacia Catalana amb la col·laboració del Centre de Mediació de Catalunya del Departament de Justícia, de l'ICAB i del Clúster CSiM**

Barcelona, 14 de novembre de 2022

## **RESUM EXECUTIU DE LES DIFERENTS PONÈNCIES DE LA JORNADA**

### **Taula inaugural**

A càrrec de:

- Sra. Marta Martínez i Gellida, presidenta de la Comissió de Mediació del Consell de l'Advocacia Catalana
- Sr. Jesús M<sup>a</sup> Sánchez García, degà de l'Il·lustre Col·legi de l'Advocacia de Barcelona
- Sr. Javier Pérez del Pulgar, president del clúster immobiliari CSiM
- Sra. Imma Barral i Viñals, directora general de Dret, d'Entitats Jurídiques i Mediació del Departament de Justícia

Les intervencions d'aquestes autoritats van servir per a copsar l'interès general generat per la Jornada. El Sr. Jesús Ma. Sánchez García, degà de l'ICAB, va agrair la implicació de tots els presents i va tenir paraules de felicitació per al projecte In-Mediació. La Sra. Marta Martínez i Gellida, presidenta de la Comissió de Mediació del Consell de

La mediació: una resposta  
eficient a les  
problemàtiques vinculades  
a l'habitatge i a la propietat  
immobiliària

Barcelona, 14 de Novembre

Inscriu-te a la jornada

Amb la col·laboració de:



L'Advocacia Catalana va comparar la mediació amb una cursa de muntanya, on hi ha moltes sorpreses i obstacles però que quan l'acabes "t'aporta molta satisfacció". El Sr. Javier Pérez del Pulgar, president del clúster immobiliari va explicar la funció de col·laboració i cooperació que comporta un Clúster i que CSiM va ser el primer Clúster acreditat. Va presentar el CSiM com "l'aliança de tota la cadena de valor dels serveis immobiliaris", que dona serveis i es troba amb conflictes, per això la mediació és l'eina a fomentar dins de l'Administració de Finques i la cadena de serveis.

Per la seva banda, la Sra. Imma Barral i Viñals, directora general de Dret, d'Entitats Jurídiques i Mediació del Departament de Justícia, va comentar que veia molt positiu que el seu primer acte oficial a l'ICAB com directora general fos precisament sobre mediació i en concret sobre mediació a l'àmbit immobiliari. "El més important és tornar el conflicte a les parts i que elles triïn el seu camí, també en l'àmbit immobiliari". La senyora Barral va destacar la presència del Clúster apostant per una via nova com és la mediació i la importància de la col·laboració entre la línia immobiliària i els drets socials. La mediació també ha de tenir en compte el món immobiliari. Que els administradors de finques estiguin aquí pot fer que sorgeixin propostes innovadores i transversals.

La mediació: una resposta  
eficient a les  
problemàtiques vinculades  
a l'habitatge i a la propietat  
immobiliària

Barcelona, 14 de Novembre

Inscriu-te a la jornada

Amb la col·laboració de:



### **Primera mesa tècnica: Què pot aportar la mediació a les problemàtiques vinculades al sector immobiliari i en concret a la propietat horitzontal?**

A càrrec de:

- Sr. Carles Sala i Roca, doctor en dret, ex secretari d'Habitatge i d'Inclusió Social del Departament de Drets Socials de la Generalitat
- Sra. Isabel Viola Demestre, professora titular de dret civil de la Universitat de Barcelona i experta en mediació a l'àmbit immobiliari
- Sr. Agustín Hernández Almirall, soci director d'Andrés Espinós
- Sra. Montserrat Gil Tornabell, sòcia i directora de l'àrea de Comunitats de Gil Amargós Gestió Patrimonial

Modera: Sra. Núria Flaquer Molinas, advocada diputada de la Junta de l'ICAB responsable de la Comissió de Dones Advocades, Comissió dels Drets de les Persones amb Discapacitat, Comissió per a la Igualtat del Nous Models de Família

Relatora: Sra. Judit Pou, advocada, administradora de finques i agent immobiliari de Vic, membre de la Comissió de Mediació del Consell de l'Advocacia Catalana

**El senyor Carles Sala**, planteja la seva ponència des del punt de vista de l'Administració Pública, amb tres enfoc: passat, present i futur de la mediació en l'àmbit immobiliari.

És a l'any 2008 quan tot canvia a nivell de l'administració a partir de la Llei 18/2007 del Dret a l'Habitatge, encara que no parla de mediació. El Decret 75/2014 del Pla per al dret

La mediació: una resposta  
eficient a les  
problemàtiques vinculades  
a l'habitatge i a la propietat  
immobiliària

Barcelona, 14 de Novembre

Inscriu-te a la jornada

Amb la col·laboració de:



a l'habitatge contempla ja en la seva Secció 3 la mediació per al lloguer social i s'amplia la tasca de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya en ares a facilitar l'accés a l'habitatge als ciutadans i a també com evitar que aquest habitatge es perdi. I és aquí quan entra en joc el servei de mediació a través d'Ofideute, com a servei fonamental i essencial, que tot i que inicialment anava dirigit a execucions hipotecàries, amb el temps s'ha ampliat també a problemàtiques entorn als lloguers.

En el present, destacar la creació de la Plataforma Mediem, que serveix de punt de trobada dels diferents agents i professionals vinculats a l'habitatge (administradors de finques, agents immobiliaris...). En relació a la Propietat Horitzontal, des de l'Agència Catalana de l'Habitatge s'estan contractant empreses especialitzades en fer un seguiment social de famílies adjudicatàries d'habitatges que han passat prèviament per les mesos d'emergència. Junt als treballadors socials i els agents de proximitat de l'Agència, es treballa per mediar en aquelles situacions, sobretot derivades de possibles conflictes de convivència dins les comunitats, en casos en que la resta de veïns no acaben d'entendre la situació especial d'aquestes famílies. A través d'Ofideute el 58% dels casos es solucionen. Incorporen també ajuts urgents a les famílies. Al 2021 es van invertir 10 milions en mediar i solucionar situacions de possible pèrdua de l'habitatge. Al 2021 es van resoldre més de 1000 casos de prevenció per evitar que les famílies perdessin el seu habitatge.

Pel futur, destaca la necessitat d'articular mecanismes legislatius per regular la obligatorietat de la mediació prèvia, en procediments de desnonament, d'execució

La mediació: una resposta  
eficient a les  
problemàtiques vinculades  
a l'habitatge i a la propietat  
immobiliària

Barcelona, 14 de Novembre

Inscriu-te a la jornada

Amb la col·laboració de:



hipotecària o de lloguer. Al 2014 a Catalunya ja es va introduir aquesta obligatorietat, però es va entendre que no era competència autonòmica. Actualment la *Ley de Vivienda* estatal del MITMA ( Ministerio de Transporte Movilidad y Agenda Urbana) es troba en tràmit, el ponent considera essencial que, davant una pluralitat d'opcions que s'ofereixen, la Ley recollí la mediació com aposta per tal que les famílies no perdin el seu habitatge habitual. Una tasca molt important dels professionals (administradors de finques i d'altres) és que des de la mediació obligatòria s'eviti que les famílies perdin el seu habitatge.

Al febrer de 2022 hi havien 4.500 desnonaments aturats a través de la moratòria

Com a conclusió, es pot extreure que és tasca dels professionals dedicats a l'àmbit immobiliari fomentar la mediació, però també es responsabilitat de les administracions dotar dels recursos i infraestructures necessàries. Així és com la mediació immobiliària ha anat evolucionant des de l'Administració, com a un mitjà de prevenció de pèrdua de l'habitatge.

**La senyora Isabel Viola** planteja la seva intervenció des del punt de vista de què pot aportar la mediació en els conflictes immobiliaris i la propietat horitzontal, definint la mediació com un espai de comunicació en el que les parts poden parlar i trobar la millor solució al seu conflicte. Això els permet fer un vestit a mida per a superar les situacions específiques que viuen les persones.

La mediació: una resposta  
eficient a les  
problemàtiques vinculades  
a l'habitatge i a la propietat  
immobiliària

Barcelona, 14 de Novembre

Inscriu-te a la jornada

Amb la col·laboració de:



Per poder fer aquest vestit a mida, és essencial que els mediadors coneguin les situacions i les circumstàncies personals de les persones que necessiten la mediació, tant si es tracta de mediació en execucions hipotecàries com en arrendaments. És en aquest últim àmbit on exemplifica la flexibilitat de la mediació a l'hora de resoldre conflictes, ja que es poden tenir en compte, a part de la Llei, les circumstàncies de cadascú.

Cal destacar les actuacions mediadores e intermediadores de la Generalitat, però també les dels ens locals, de Càrites i d'altres organismes.

Cada vegada hi ha més situacions d'impagament de la renda. Propietaris que tenen despeses relatives als serveis (despeses de comunitat, d'aigua de llum...) que es troben amb un deute important i no saben com gestionar-ho.

Actualment, s'ha sumat a aquests àmbits (el de la propietat i el dels arrendaments) el de les ocupacions, com a situació en la que també es pot mediar. De fet, la mediació actualment seria un procés que ajuda a evitar el "sensellarisme". Ofideute també està treballant en temes d'ocupació. En aquestes situacions cal tenir en compte els diferents perfils de les persones que ocupen. És important tenir en compte el seu perfil i el seu vincle per a gestionar-ho.

Isabel Viola explica un cas pràctic en que la llogatera va marxar en 2 mesos. La mediació es va fer en el mateix immoble objecte del conflicte i es va dur a terme l'execució directament. Aquest bon resultat el permet un procés flexible com és la mediació.

Ja centrant-nos en la propietat horitzontal, posa de relleu també que existeixen diferents tipus d'assumpes en els que la mediació pot ajudar a resoldre conflictes, dels que hi ha

La mediació: una resposta  
eficient a les  
problemàtiques vinculades  
a l'habitatge i a la propietat  
immobiliària

Barcelona, 14 de Novembre

Inscriu-te a la jornada

Amb la col·laboració de:



una alta casuística: des de preservar les relacions de convivència dels veïns, a ajudar a solucionar els impagaments de quotes i despeses comunitàries, fins a com realitzar acords que impliquen la rehabilitació d'edificis, amb l'alt cost que de vegades suposa pels veïns.

També la mediació por facilitar l'adopció d'acords en temes d'eficiència energètica. La mediació, com a procés àgil i flexible por ajudar en aquestes situacions.

Com a conclusió, se n'extreu que aquesta tasca de mediar, es pot dur a terme per un professional expert o bé pel mateix professional que té contacte directe amb els veïns i coneix cada circumstància, com els administradors de finques, i que es fan necessàries més habilitats mediadores i negociadores per tots els agents intervinents en l'àmbit immobiliari i de la propietat horitzontal.

**El senyor Agustín Hernández**, a través de la seva experiència administrant comunitats de propietaris, planteja la visió de l'administrador de finques en relació amb la mediació dins de la propietat horitzontal. Considera que un administrador de finques ha de saber de tot, o al menys és el que esperen els veïns, i a més tenir un Màster en psicologia i psiquiatria, ja que és especialment complicat gestionar les reunions de les comunitats.

El principal actor d'una comunitat són els seus veïns i les seves relacions, pel que l'administrador, en la seva feina diària, ja realitza tasques de mediació, tot i que no és un professional de la mediació.



La mediació: una resposta  
eficient a les  
problemàtiques vinculades  
a l'habitatge i a la propietat  
immobiliària

Barcelona, 14 de Novembre

Inscriu-te a la jornada

Amb la col·laboració de:



Comenta que la gran majoria de persones que no paguen les despeses de la comunitat no es perquè no vulguin, sinó perquè no poden.

Els presidents de les comunitats haurien de formar-se en mediació, que sàpiguen que, quan hi ha un conflicte, poden anar a mediació. L'administrador hi ha temes que no arribarà mai a poder solucionar i a més té una relació massa personal amb les parts. Pot ser no som conscients que tenim una eina com la mediació que podem utilitzar quan sigui necessari.

La mediació l'han de dur a terme professionals mediadors, igual que els administradors que han de ser professionals, no tothom pot fer una mediació.

El senyor Hernández diu que cal conèixer la mediació, però no per fer-la els administradors de finques, sinó per derivar el cas a mediació. Considera que pot ser s'està fent servir poc la mediació.

La mediació dins les comunitats ha d'anar dirigida a evitar la judicialització dels conflictes, i prevenir així que s'enquistin situacions entre els veïns, que no s'ha d'oblidar que son els qui conviuen cada dia.

S'ha de fomentar el coneixement de la mediació entre els veïns i co-propietaris, ja que no en tenen informació del que és la mediació.

Com a conclusió, en podem extreure que, tot i que l'administrador faci tasques de "mediació no professional", precisament al tenir contacte entre els dos intervinents en el



La mediació: una resposta  
eficient a les  
problemàtiques vinculades  
a l'habitatge i a la propietat  
immobiliària

Barcelona, 14 de Novembre

Inscriu-te a la jornada

Amb la col·laboració de:



conflicte, no pot ser neutre o imparcial en l'assumpte a resoldre, pel que es fa necessari poder derivar la solució del conflicte a un mediador professionals extern.

**La senyora Montserrat Gil**, com administradora de finques, també exposa la visió de la mediació des d'aquest punt de vista professional, així com creu que la mediació pot ajudar als administradors de finques a resoldre els conflictes que es troben en el seu dia a dia.

Precisament, és aquest dia a dia i el contacte directe amb diferents conflictes a resoldre que es van plantejant, el que fa que els administradors de finques siguin com uns mediadors no professionals, sense formació en aquesta matèria. És per això que destaca la necessitat de que els administradors es puguin formar en les diferents eines de mediació existents no pas per fer mediació, sinó per tenir unes eines mínimes per oferir una primera atenció.

El Col·legi d'administradors ha fet una gran tasca però pot ser no s'ha arribat a tots els col·legiats

Calen doncs, més nocions i més formació en mediació pels administradors de finques per poder resoldre els problemes i sobretot, que aquests no s'enquistin en la comunitat. Cal una actualització de la professió en aquest sentit, sense oblidar que un administrador de finques no és un mediador professional.

En relació a la possibilitat que es faci obligatòria la mediació com a pas previ a la via judicial, a nivell de l'administració creu que anar a mediació ha de ser voluntari. Pot ser

La mediació: una resposta  
eficient a les  
problemàtiques vinculades  
a l'habitatge i a la propietat  
immobiliària

Barcelona, 14 de Novembre

Inscriu-te a la jornada

Amb la col·laboració de:



en certs procediments abans d'anar a la via judicial si que seria necessari passar per mediació. En aquest sentit, considera que s'estalviarien anar a certs procediments judicials i seria molt interessant. La mediació és un procediment més ràpid, més econòmic i el més important: els mateixos causants del conflicte són els protagonistes en buscar solucions i per tant els acords són més fàcilment duts a la pràctica. Encara que hi hauria l'inconvenient de la voluntarietat del procés de mediació, tot i que dit inconvenient quedaria cobert per l'avantatge que suposa resoldre un conflicte entre veïns a través de la mediació, ja que els protagonistes d'aquell conflicte en són també protagonistes alhora de la mediació, i per tant, formen part de la solució, que acaben obtenint per a ells mateixos.

Com a conclusió, es pot dir que, per part de l'administrador de finques, s'ha de transmetre als veïns la importància de la mediació i els seus avantatges en front la via judicial, donant noves eines a la comunitat de propietaris per una millor convivència que afavorirà a tots. La senyora Gil comenta que faltaria una mica més de formació per poder reconduir casos a mediació. És important que percebin a l'administrador com una persona neutral per derivar a mediació.

**Isabel Viola** creu que tots ens hauríem de formar en habilitats mediadores. Comenta el tema de les costes processals a tenir en compte. Si fora de la negociació tenim un MAAN (Millor Alternativa a l'Acord Negociat) no negociarem.

La mediació: una resposta  
eficient a les  
problemàtiques vinculades  
a l'habitatge i a la propietat  
immobiliària

Barcelona, 14 de Novembre

Inscriu-te a la jornada

Amb la col·laboració de:



**Marta Martínez** comenta que els administradors de finques poden ser els primers informadors. Caldria facilitar-los una petita formació en mediació per tal que puguin donar aquesta primera informació per derivar a un professional mediador.

**Carles Sala** comenta que la desigualtat va a més degut a una crisi que també va a més. Cal una eina reguladora que estableixi l'obligatorietat de la mediació a nivell estatal, la Ley de la Vivienda seria positiva. A l'any 2021 es van atendre uns 4000 casos i aquest any 2022 ja se'n acumulen més.

**Manel Canyameres** puntualitza que mediadors professionals en som alguns i mediadors naturals en som molts. Destaca la importància de cercar una persona tècnica (en qualsevol àmbit). Els mediadors treballem les relacions i analitzen el conflicte. Si vas a veure a la veïna de dalt, fas de missatger però no gesticones el conflicte.

**Elisabeth Saltor** considera que estaria molt bé facilitar una formació específica en eines mediadores als administradors de finques per tal d'evitar l'escalada del conflicte. Primer estadi seria donar eines, una formació específica per crear ponts de diàleg en un primer estadi. Ofereix el Centre de Mediació per donar aquesta formació específica pels administradors de finques.

**Pere González Nebreda** denuncia que tenim molts habitatges que no són dignes, que tenim un dels parcs immobiliaris més envellits d'Europa. La mediació pot ser un instrument molt útil per a convèncer a les comunitats de propietaris per millorar els seus immobles. Perquè no utilitzar els fons "Next generation per a millorar el parc immobiliari? També des de la mediació podem treballar en aquest tema.

La mediació: una resposta  
eficient a les  
problemàtiques vinculades  
a l'habitatge i a la propietat  
immobiliària

Barcelona, 14 de Novembre

Inscriu-te a la jornada

Amb la col·laboració de:



**Judit Pou** comenta la necessitat de fer arribar al ciutadà el coneixement de la mediació. L'experiència ens porta a intentar mediar entre veïns, però cal enfocar el tema i saber informar adequadament als usuaris i copropietaris de que existeix la mediació i derivar les situacions de conflicte a professionals mediadors. Ser nosaltres com a administradors de finques els que informem als nostres clients de l'existència de la mediació.

**Carles Sala** comenta que sobre mediar en qüestions d'eficiència energètica, més de la meitat d'habitatges son anteriors a l'any 1979 i per tant, en aquell moment no es valorava aquesta qüestió. Si s'invertis en millores d'eficiència energètica en poc temps, possiblement en mig any, estaria amortitzada la despesa realitzada per a les millores.

La LAU de 1994 en el seu preàmbul diu que encara el 50% dels arrendaments estan sota una regulació anterior a 1964, la majoria de les rendes són inaconòmiques.

Patologies estructurals, deficiències energètiques i accessibilitat podrien millorar-se a través dels Fons *Next generation*.

**Agustín Hernández** comenta que moltes comunitats no poden accedir als fons *next generation* perquè no poden fer un estalvi energètic del 30%. Reduir un 30 % d'energia és difícil, per això no poden beneficiar-se d'aquests fons.

**Montserrat Gil Tornabell** explica que ella intenta promoure la rehabilitació dels edificis però que és complicat.

**Toni Algaba** diu que a Ofideute porten més de 10.000 mediacions. Proposa que si els llogaters tenen deutes de lloguer que es posin en contacte amb Ofideute. La convocatòria

La mediació: una resposta  
eficient a les  
problemàtiques vinculades  
a l'habitatge i a la propietat  
immobiliària

Barcelona, 14 de Novembre

Inscriu-te a la jornada

Amb la col·laboració de:



està oberta 365 dies a l'any i que estudiaran el seu cas. Es aconsellable derivar aquests casos a Ofideute el més aviat possible, quan més aviat es demani suport a l'Administració millor.

Algaba comenta que des de que funciona Ofideute (any 2009) ja han atès més de 35.000 casos.

**Segona mesa tècnica: Podem solucionar les discrepàncies sense haver d'acudir necessàriament a la via judicial? Qui ens pot ajudar a trobar solucions amistoses?**

A càrrec de:

- Sra. Raquel Alastruey, magistrada de l'Audiència Provincial de Barcelona
- Sr. Alberto Antolí Méndez, soci director de Bufete Leiva

Moderadora: Sra. Anna Llauredó Sabaté, advocada i mediatra del Col·legi de l'Advocacia de Lleida i membre de la Comissió de Mediació del Consell de l'Advocacia Catalana

Relatora: Sra. M. José Jaime, advocada, mediatra de Sant Feliu de Llobregat i membre de la Comissió de Mediació del Consell de l'Advocacia Catalana

La mediació: una resposta  
eficient a les  
problemàtiques vinculades  
a l'habitatge i a la propietat  
immobiliària

Barcelona, 14 de Novembre

Inscriu-te a la jornada

Amb la col·laboració de:



**La senyora Anna Llauredó** centra aquesta taula tècnica amb les paraules de la jornada d'avui: Estabilitat, Confiança i Col·laboració, amb la idea d'obrir totes les vies possibles per evitar els procediments judicials en aquells assumptes relacionats amb aspectes immobiliaris.

**El senyor Alberto Antolí** inicia aquesta taula tècnica amb la visió de fer un encaix de la mediació en l'àmbit immobiliari, fent èmfasi en que la mediació és un canal útil perquè la mediació avui en dia està viva en el nostre dia a dia i és un element molt necessari.

Inicia una reflexió recordant la “mediatio”, com aquell procés ja antic de l'època romana consistent en la intervenció d'un tercer per a la resolució de conflictes, davant del paradigma antic de “l'art de la guerra” en que es basen els procediments judicials, i més ara mateix que l'actual criteri del nostre Tribunal Suprem es busca que no hi hagi vencedors ni vençuts i la mediació ho pot evitar. Tots som responsables de no emprar un medi que pot ser molt útil. A més no s'estudia suficientment a la carrera de Dret la forma d'arribar a una solució amistosa.

La mediació no s'ha utilitzat de forma suficient ni per part d'advocats ni pels administradors de finques.

Posa com exemple de que en altres països la mediació és quelcom usual, la pel·lícula “*la red social*”, en la que es trasllada la mediació com quelcom molt normal a la vida social.

I és per això que, anima a l'advocacia ja des del seu inici, a que quedi fixat en qualsevol contracte la derivació a la mediació per poder tenir una situació favorable, recordant que hem de trobar un medi diferent, que en el dret processal puguem utilitzar per buscar

La mediació: una resposta  
eficient a les  
problemàtiques vinculades  
a l'habitatge i a la propietat  
immobiliària

Barcelona, 14 de Novembre

Inscriu-te a la jornada

Amb la col·laboració de:



aquesta intervenció del tercer en el procediment judicial, ja que hi ha un excés de judicialització i Espanya és un dels països amb més procediments judicials, perquè es fa un ús directe de la via judicial.

Molts encara tenen el llibre “L’art de la guerra” com llibre de capçalera.

Analitzem la importància de la mediació en les diferents esferes de l'àmbit immobiliari:

El món immobiliari suposa un “caldo de cultiu” en el que és imprescindible la mediació.

En situació de convivència en les comunitats de propietaris pot ser un mecanisme que útil perquè és important la imparcialitat.

També en els lloguers i la seva finalització es recomanable utilitzar la mediació en el tema de la devolució de la fiança.

En assumptes de propietats i en particular en contractes d'arres, encara és més important, perquè en qualsevol cas sempre acabarem en procediments judicials, recordant la importància de quedar fixat en els contractes la clàusula de mediació. En aquest moment, fa una reflexió de com l'advocacia negocia fermament en els moments inicials de la relació i quan la negociació es tensa, es recomanable derivar a la mediació per no trencar la relació.

En les comunitats de propietaris existeixen en realitat problemes de convivència i es planteja fins a quin punt l'administrador pot ser imparcial, i pot ser és millor derivar a un tercer, ja que el mediador serà realment imparcial. Al final, l'administrador, davant dels problemes que te la seva comunitat busca professionals per solucionar els problemes, i



La mediació: una resposta  
eficient a les  
problemàtiques vinculades  
a l'habitatge i a la propietat  
immobiliària

Barcelona, 14 de Novembre

Inscriu-te a la jornada

Amb la col·laboració de:



quan hi ha un conflicte el propi administrador proposar derivar a un advocat, i és aquí on l'administrador pot tenir el recurs de la derivació de la mediació.

En propietat horitzontal i vertical és essencial aplicar la mediació essent recomanable introduir-ho ja no només en contractes privats, sinó en les normes estatutàries, de tal forma que l'administrador es trobi amb aquest recurs.

També els APIS poden perdre la neutralitat perquè tenen interessos en la compravenda i cobrar els seus honoraris i seria recomanable la derivació a la mediació.

Fins i tot, davant de la problemàtica amb l'administració pública i obres parades per la interpretació de normes podria ser el recurs de la mediació el més adient. No es podria anar a mediació abans d'iniciar un procés contenciós administratiu??

La mediació està viva i és un recurs que els administradors de finques poden utilitzar per a la resolució de conflictes.

**La senyora Raquel Alastruey** comenta que tots tenim dèficits de voluntat i de intel·ligència i això fomenta els conflictes, ens falta informació. La mediació ens ajuda a superar aquests dèficits per mitjà del diàleg. En els espais comuns es troben solucions.

En un conflicte les parts tenen un problema en comú, el primer treball de la persona mediadora és que, la part que creu que no té un problema, vegi que el problema també és seu.

Hem de desjudicialitzar la vida, la justícia no és el 50% de la vida, cal apreciar el valor de la convivència. Si un procés de desnonament tarda uns 8 mesos, més el que caldrà

La mediació: una resposta  
eficient a les  
problemàtiques vinculades  
a l'habitatge i a la propietat  
immobiliària

Barcelona, 14 de Novembre

Inscriu-te a la jornada

Amb la col·laboració de:



pagar a l'advocat, les taxes, etc., pot ser més útil pagar una quantitat a l'ocupa (per exemple 1.500 euros) i tenir la casa lliure.

La majoria de problemes entre els veïns de les comunitats són problemes de convivència i la convivència es construeix.

Hem de deslegalitzar la vida, hi ha molts matisos a la vida que no entren a cap llei. El valor del que és just és el que ens satisfà, no el que digui la Llei. Arriben a judici molts conflictes que no hi haurien d'arribar. Quan vas al jutjat vas a pèrdues, no és pot donar la raó a tots dos.

Cal assentar-nos a negociar, no solament per contractar, sinó també per a descontractar.

Alastruey ens planteja si l'advocacia es capaç de contractar de forma negociada per què no es pot fer de la mateixa manera en la "descontractació"?

Hi ha moltes solucions imaginatives que només es poden assolir amb una ment oberta, en un espai en el que puguin confiar, que sigui confidencial, com la mediació, un espai gestionat per un professional. El mediador també se'n adona si una de les parts no està per cercar solucions.

Una cosa és ser "home bo" i l'altre és ser un professional de la mediació.

La majoria dels conflictes porten un component emocional que es dispara, perquè tots tenim algunes mancances en la voluntat o intel·ligència que fan que es dispari i el conflicte arribi als tribunals. I la mediació és el canvi, per poder arribar a l'acord, ja que en moltes ocasions arriben al jutjat innecessàriament molts assumptes.

La mediació: una resposta  
eficient a les  
problemàtiques vinculades  
a l'habitatge i a la propietat  
immobiliària

Barcelona, 14 de Novembre

Inscriu-te a la jornada

Amb la col·laboració de:



El primer problema que hem d'entomar és que les parts siguin conscients de la necessitat que ambdues parts tenen un problema, i si una de les parts considera que no té el problema, és quan la mediació fracassa, i per això la primera tasca del mediador és fer conscient a les part que el problema és comú.

En realitat la idea es poder contribuir a la desjudicialització i deslegalització de la vida. El valor de la justícia serà allò en lo que cadascú consideri que es pugui sentir satisfet i no cal que sigui al 50%.

Hem de fer valdre el concepte de “el valor de lo just” perquè a vegades la llei no ha arreglat el tema dels clients. Les lleis estableixen el marc de la convivència però si hi ha un problema hem de buscar allò que els hi pugui satisfer; ja que la convivència es construeix en benestar personal i hem de deslegalitzar la vida. En realitat “el valor de lo just” no és anar al jutjat sempre per intentar convèncer al jutge.

També creu en la necessitat d'establir unes clàusules de derivació de la mediació en els contractes, així com incorporar en tots els estatuts i/o reglament regim interior, ja sigui una derivació a la mediació o a la figura de “l'evaluator neutral” (que ja es contempla en la Llei d'Eficiència Processal). Parlem de submissió a mediació com si fos l'únic sistema, però no ho és, podem optar per la mediació o bé l'avaluació neutral d'un expert que en temes tècnics que pot ser el més adequat, o un cercle de pau o un altre mètode en funció del cas.

En realitat, tancant el cercle de la seva reflexió, podem afirmar que els tribunals no solucionen els problemes de convivència, els problemes són de les persones i aquests

La mediació: una resposta  
eficient a les  
problemàtiques vinculades  
a l'habitatge i a la propietat  
immobiliària

Barcelona, 14 de Novembre

Inscriu-te a la jornada

Amb la col·laboració de:



problemes s'han de gestionar diferent . Si no gestionem els problemes d'una altre forma, no trobarem solucions. Perquè els problemes de convivència no es poden decidir per les autoritats judicials, només es pot crear un espai de diàleg, ja que aconseguir la convivència pacífica únicament per la llei no funciona, i és per això que cal utilitzar el mecanisme del diàleg.

Totes les professions que estem aquí hem d'intentar hem facilitar una convivència pacífica en societat. L'advocat no és el litigador, sinó l'estratega, que pot ajudar a trobar la millor estratègia pel seu client, per tal que arribi a la millor solució.

En una taula de mediació les parts van creant entre elles la millor solució. L'advocat informa al client de les millors possibilitats per el seu cas. Hi hauria d'haver un consentiment informat per litigar, no tant per mediar.

Perquè tenim tant litigis? Perquè és molt barat litigar a diferència d'altres països com Anglaterra o Gales. Aquí és molt barat litigar i no és sostenible per l'Estat que paga a un Jutge perquè decideixi sobre un cas d'un valor de 100 euros. S'ha de tractar d'evitar que per a nimietats anem a la via judicial, hem de buscar mètodes més adequats en tots els sentits.

Cada any arriben 200.000 demandes als tribunals i 4 vegada més d'execucions, de que serveis una sentència si no la podem fer efectiva? Com a Jutge no els hi estic solucionant el problema, únicament decideixo per autoritat.

La mediació: una resposta  
eficient a les  
problemàtiques vinculades  
a l'habitatge i a la propietat  
immobiliària

Barcelona, 14 de Novembre

Inscriu-te a la jornada

Amb la col·laboració de:



Des d'aquí, ens recomana que l'advocacia siguem conscients que som els estrategues de les solucions pels nostres clients, i en realitat l'advocacia som els facilitadors per a aconseguir el veritable èxit de la mediació.

És per això que, davant del nou estatut de l'advocacia catalana on s'ha d'informar de totes les opcions al client, amb aquest "consentiment informat" s'ha de preveure tots els costos de la mediació i dels procediments judicials per tal que pugui veure les millors opcions; on estadísticament s'ha pogut comprovar com els acords tenen el mateix valor de la sentència, amb la diferència que els acords els decideixen les parts i la sentència ho decideix un tercer, per això tenen major compliment.

#### Conclusions i clausura de la Jornada a càrrec de:

- Sra. Núria Flaquer Molinas, advocada i diputada de l'ICAB
- Sra. Elisabeth Saltor Camero, directora del Centre de Mediació de la Generalitat de Catalunya
- Sr. Joan Ramon Puig i Pellicer, president del Consell de l'Advocacia Catalana
- Sr. Javier Pérez del Pulgar, president del clúster immobiliari CSiM

La senyora Núria Flaquer parla de l'advocat com a peça clau en la gestió dels conflictes.

La mediació: una resposta  
eficient a les  
problemàtiques vinculades  
a l'habitatge i a la propietat  
immobiliària

Barcelona, 14 de Novembre

Inscriu-te a la jornada

Amb la col·laboració de:



**El senyor Javier Pérez del Pulgar** comenta que cal professionalitzar i no ser tan endogàmics. Hem de saber externalitzar, no podem pretendre que sabem fer de tot. És necessari que el ciutadà conegui els beneficis que pot trobar amb la mediació. Cal col·laboració i cooperació, que la mediació s'implanti al marge de la via judicial.

**El senyor Joan Ramon Puig i Pellicer** explica que cal ser part de la solució, les parts han de formar part de la solució. Es tracta d'ajudar a construir la solució.

Comenta que els administradors de finques fan una tasca fonamental per evitar l'escalada del conflicte i que és important derivar a professionals.

El parc immobiliari necessita millores i la mediació pot ajudar a construir acords per poder aplicar els fons *next generation*.

Ens cal que s'aprovin les modificacions legislatives necessàries per contemplar l'obligatorietat de la mediació abans d'accedir a la via judicial.

**La senyora Elisabeth Saltor i Camero** incideix en la mediació des d'una perspectiva preventiva. La tensió no es pot gestionar des d'una via merament confrontativa. Calen estratègies per ajudar al client a trobar la via més adequada.

Que les parts es sentin satisfetes perquè han pogut participar en la solució.

Considera que també en temes d'ocupació la mediació hi té un paper. Comenta que la mediació immobiliària no és prou coneguda per part de la ciutadania.

La mediació: una resposta  
eficient a les  
problemàtiques vinculades  
a l'habitatge i a la propietat  
immobiliària

Barcelona, 14 de Novembre

Inscriu-te a la jornada

Amb la col·laboració de:



Des del Centre de Mediació també estan impulsant la mediació a l'àmbit immobiliari. El repte és fer difusió, conscienciació i pedagogia. Que la mediació es conegui com una eina vàlida per a tothom, en aquest sentit s'estan fent convenis amb diferents col·lectius i col·legis professionals.

Explica la funció de la Comissió liderada pel Centre de Mediació amb l'objectiu de coordinar i cohesionar diferents sinergies.

En es casos de derivació judicial s'arriben a acords en un 41 %.

El Centre de mediació està obert a col·laborar amb els administradors de finques en temes de formació per tal que coneguin les avantatges de derivar a mediació i tinguin eines.

Per acabar explica el símil de la mediació com escenari per a ballar tots en harmonia, en aquest escenari la persona mediadora és l'orquestrador del ball.

### Agraïments

Agrair les molt interessants aportacions de tots els ponents, l'excel·lent coordinació de les taules par part de les dues moderadores Núria Flaquer i Anna Llauredó i especialment el treball de les relatores Judit Pou i M. José Jaime que han permès recollir les línies bàsiques de la Jornada en aquest resum executiu.

Agrair també al Col·legi de l'Advocacia de Barcelona la facilitació de l'espai tant adequat on s'ha dut a terme aquesta Jornada.

Barcelona, 14 de novembre de 2022