



**COLEGIO PROFESIONAL
DE TRABAJO SOCIAL DE HUELVA**



GUIA INFORMATIVA

IDENTIFICACIÓN DEL CURSO

DENOMINACIÓN: *MEDIACIÓN HIPOTECARIA. HABLAMOS DE MI HOGAR.*

DURACIÓN: 60 horas. ONLINE.

ENTIDAD / DOCENTE QUE LO IMPARTE: Aptitud Social.

FECHA DE INICIO Y FINALIZACIÓN: Desde el 20 de Noviembre al 31 de Diciembre de 2017.

FUNDAMENTACIÓN:

La crisis económica y sus terribles consecuencias han provocado que los préstamos hipotecarios se hayan convertido actualmente en la soga que oprime a miles de deudores hipotecarios. Muchas familias adquirieron su casa en una coyuntura en que las viviendas estaban sobrevaloradas y pagaron un precio muy por encima de su valor actual, comprometiéndose al pago de cuotas mensuales elevadas, que inicialmente, cubrían una proporción mayor de intereses que de amortización de deuda, con lo cual, ahora se encuentran con una deuda pendiente enorme, de la cual solo han podido amortizar una pequeña parte.

La hipoteca ha pasado de ser aquel instrumento que nos permitía cumplir el sueño de adquirir una vivienda, a quitarnos ese mismo, y hacernos pasar las noches pensando en el desahucio y en la posterior exclusión

social. El deudor hipotecario está cargando con toda la devaluación que ha padecido su vivienda, ya que el Banco puede exigir la cantidad entera que prestó, sin tener en cuenta el cambio de circunstancias socioeconómicas ni la devaluación drástica del mercado de la vivienda.

La principal consecuencia del impago era el inicio del procedimiento de ejecución hipotecaria cuyo resultado era la subasta del inmueble y posterior desahucio de los ocupantes de la vivienda con el riesgo de exclusión social que ello supone.

En muchos de estos casos, además, puede quedar pendiente, una parte importante de la deuda, ya que la casa que ha salido a subasta y que generalmente acaba adjudicándose al Banco, no siempre cubre el total del importe del crédito que faltaba por pagar. No podemos olvidar que, esta deuda pendiente, aún tras perder la casa, va generando nuevos intereses de demora y sigue creciendo. Se perjudica gravemente a estas personas a las que se condena a la más absoluta marginalidad económica y social e indirectamente se perjudica a toda la sociedad que ve como parte de sus miembros, padecen graves penurias económicas y quedan excluidos de toda oportunidad para contribuir y participar en un avance social y económico que sea positivo y equilibrado para todos.

La intensidad y gravedad de estas consecuencias que ocasionan los desahucios sobre las circunstancias personales y sociales de las familias, exigen la adopción de medidas por parte de todos los agentes económicos y sociales. Aliviar este padecimiento social concierne muy especialmente a los poderes públicos, por el principio rector contenido en el artículo 47 de la Constitución Española y dada su función última de protección de los intereses generales, pero también preocupa a las entidades de crédito en cuanto miembros de una colectividad en la que desean asumir una

especial responsabilidad social.

La mediación hipotecaria como un medio de resolución de conflictos surge como una necesidad social, consecuencia de esta crisis económico-financiera del país y del sobreendeudamiento de las familias por el conflicto surgido ante el impago o futuro impago de las amortizaciones del préstamo hipotecario de la vivienda habitual a su vencimiento. Desde las instituciones las plataformas de afectados, el poder legislativo – con la normativa dictada en defensa de los deudores hipotecarios y en fomento del alquiler social- y el poder judicial – destacando por su relevancia las sentencias dictadas por el Tribunal de Justicia Europea- se ha conseguido disminuir la sangría de ejecuciones y desahucios.

La mediación hipotecaria ha sido uno de los instrumentos útiles para canalizar y equilibrar de alguna forma, la situación de poder de las entidades financieras/acreedores frente al deudor hipotecario, creando el espacio idóneo para la negociación entre las partes, permitiendo alcanzar el mejor acuerdo posible.

OBJETIVOS:

- ≡ Proporcionar información a todos aquellos que, en caso de encontrarse en una situación de este tipo, sepan como tienen que actuar y a qué organismos se pueden dirigir, en definitiva, “saber que pueden hacer”.
- ≡ Ampliar la formación y la información en la intervención de los profesionales ante las situaciones del riesgo de pérdida de la vivienda.
- ≡ Dotar al alumnado de las herramientas teórico-prácticas propias de la mediación y la resolución de conflictos y su aplicación tanto en procesos de mediación en asuntos hipotecarios, como en

situaciones personales, familiares o sociales, en las que necesite usar y desarrollar estas herramientas aprendidas.

- ≡ Facilitar la adquisición de competencias y dominio de un “saber hacer” que apoye, de sentido y complemente los conocimientos transmitidos en la enseñanza teórica.

METODOLOGÍA: La propia de la teleformación. Se subirán a la plataforma los temas en formato PDF y participación al foro.

MODO DE EVALUACIÓN: Examen tipo test al final de cada tema y examen final del curso. 50% de preguntas acertadas para aprobar.

MATERIALES NECESARIOS: Ordenador e internet.

TEMARIO DEL CURSO:

MODULO I: HABLAMOS DE MI HOGAR

1. Origen del problema /Situación actual
2. Exclusión social y vivienda
3. Mediación social como herramienta ante los conflictos relacionados con la vivienda
4. Protagonistas
5. Plataforma e intermediación hipotecaria

MODULO II: LEGISLACIÓN Y JURISPRUDENCIA (MIS DERECHOS)

1. Normativa: ley protección deuda hipotecaria
2. Evolución
3. Deudores hipotecarios sin recursos
4. La Ley de la Segunda Oportunidad (Ley 25/2015, del 28 de julio)
5. Jurisprudencia

MODULO III: MEDIACION HIPOTECARIA, LA MEJOR SOLUCION

1. Introducción
2. La figura del mediador
3. La negociación
4. Propuestas y Soluciones posibles
5. Ventajas de la mediación hipotecaria

MODULO IV: PREPARAMOS UNA MEDIACION HIPOTECARIA

1. Introducción
2. Informe social
3. Documentación
4. Situaciones de deuda hipotecaria
5. Análisis económico y jurídico
6. Inmersos en un proceso judicial
7. Contacto con la entidad financiera
8. Formalizamos el acuerdo

CONCLUSIONES

PERFIL MINIMO EXIGIDO AL ALUMNADO

Profesionales y estudiantes de Trabajo Social.

PRECIO:

Colegiados	60 euros
No colegiados	120 euros

- Acreditar estar colegiado en cualquiera de los colegios del territorio español.

DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA CUMPLIMENTAR LA MATRICULA

Se formaliza la matricula con la siguiente documentación entregada:

1. El comprobante de pago. El número de cuenta de nuestro colegio es:
BANCO SABADELL ES60 0081 0642 5400 0133 7834
2. La hoja de inscripción de la matricula.
3. Acreditación de estar colegiado/a.
4. Acreditación de la titulación mínima exigida.
5. El Colegio facilita el pago de la matricula estableciendo el pago fraccionado. Dichos pagos serán:
 - a. 1º pago al inicio de la formación
 - b. 2º pago, antes de la la finalización del mismo.

No se abonará pago alguno hasta una vez completado el aforo de participantes necesario para la realización de este curso. Para lo cual, el Colegio informará a todos/as los/as inscritos/as el momento en el que hay que realizar el desembolso del mismo. El pago podrá hacerse por transferencia bancaria en el número de cuenta BANCO SABADELL ES60 0081 0642 5400 0133 7834, o en efectivo en el Colegio, para evitar las comisiones bancarias.