

CASO PRÁCTICO 1: MEDIACIÓN Y PROPIEDAD HORIZONTAL

Unos vecinos de la Comunidad de Propietarios “No se vive mal” de la localidad de Villanueva del Trabuco han solicitado al Administrador de Fincas que incluya en un punto del día de la próxima Junta de Propietarios, debatir sobre los ruidos que provienen de los vecinos del piso 4º C (Antonio y Adela).

Los vecinos del 4º C ponen la radio a altas horas de la noche, utilizan instrumentos musicales en el momento de la siesta y se escuchan gritos, fiestas, mascotas, obras... Esto ha supuesto graves alteraciones del sueño al resto de propietarios.

Cuestiones a tratar:

Acuden a su gabinete de mediación, ya que las partes desean iniciar un proceso de mediación.

1. Razone si estamos ante un asunto mediable
2. Identificar los eventuales sujetos de una hipotética mediación
3. Identificar el objeto de la mediación
4. Proponga un programa de actuaciones y duración máxima prevista para el desarrollo de la mediación
5. Redacte una propuesta de acuerdo de mediación

CASO PRÁCTICO 2: MEDIACIÓN Y RESPONSABILIDAD CIVIL

La Comunidad de Propietarios de una urbanización se ha encontrado con un problema frente al Arquitecto que dirigió las obras del complejo inmobiliario. Al año de la terminación de la obra, han proliferado una serie de vicios y defectos de construcción que sufrían numerosas viviendas de edificios integrantes de esta urbanización.

Este complejo inmobiliario está compuesto de 11 edificios independientes, con 25 viviendas y 8 bajos comerciales cada uno. Al parecer, el Arquitecto no calculó correctamente en su proyecto la cantidad de hierro necesarios para que no aparecieran una serie de defectos constructivos en el tejado (hundimiento), concretamente en 15 de las 25 viviendas ejecutadas.

Cuestiones a tratar:

Acuden a su gabinete de mediación, ya que las partes desean iniciar un proceso de mediación.

1. Razone si estamos ante un asunto mediable
2. Identificar los eventuales sujetos de una hipotética mediación
3. Identificar el objeto de la mediación
4. Proponga un programa de actuaciones y duración máxima prevista para el desarrollo de la mediación
5. Redacte una propuesta de acuerdo de mediación

CASO PRÁCTICO 3: MEDIACIÓN Y ARRENDAMIENTOS URBANOS

D. Antonio es propietario de un inmueble sito en la Calle Melancolía, 13 de Puerto Hurraco. Ha sido arrendado a María en el año 2015.

En febrero de 2016, cuando Dña. María estaba preparando el baño de sus hijos, al abrir el grifo salió agua marrón. Al comprobar que lo mismo ocurría en todos los grifos de la casa y, no era un problema de las cañerías comunitarias, de forma inmediata se puso en contacto con un fontanero que le certificó una avería en las cañerías concernientes al inmueble. Con un presupuesto de 1.850 euros, contrató los servicios de fontanería para que diera solución al grave problema que tenía. El problema se solucionó en menos de veinticuatro horas, asumiendo la inquilina el coste de la reparación de la avería y con la idea de una vez arreglado, comentárselo al propietario y descontarlo del pago del mes siguiente como constaba expresamente en la sexta cláusula del contrato: "El arrendador está obligado a reparar el inmueble arrendado siempre que sea necesario para conservar la vivienda en condiciones de habitabilidad, salvo que pueda probarse dolo o negligencia grave por parte del inquilino".

Así pues, al ser informado el propietario por la inquilina de los hechos acaecidos, mostró su enfado y desacuerdo negándose a hacerse cargo de los costes generados por la reparación de la avería, al no haber sido informado con antelación. Ante esta reacción, Dña. María le advirtió que le ingresaría las próximas cuotas mensuales descontando los 1.850 euros de la reparación, a lo que el propietario respondió que, de actuar así, procedería a la resolución del contrato con la consecuente denuncia por impago.

Cuestiones a tratar:

Acuden a su gabinete de mediación, ya que las partes desean iniciar un proceso de mediación.

1. Razone si estamos ante un asunto mediable
2. Identificar los eventuales sujetos de una hipotética mediación
3. Identificar el objeto de la mediación
4. Proponga un programa de actuaciones y duración máxima prevista para el desarrollo de la mediación
5. Redacte una propuesta de acuerdo de mediación

CASO PRÁCTICO 4: MEDIACIÓN Y SUCESIONES

Se presenta un conflicto entre dos hermanas, Carmela y Violeta. Las cuales no llegan a un acuerdo sobre algunas pertenencias de la madre de ambas tras su fallecimiento. Por un lado, se encuentra Carmela que ha cuidado de la madre en los últimos años y reclama algunas pertenencias de esta. Del otro lado está Violeta, la otra hermana que ha vivido fuera de la vivienda familiar y ha estado más alejada en el día a día de la madre. Entre ambas se produce un conflicto sobre qué hacer con tres objetos de valor (por importe total de 35.000€) que pertenecían a la madre, y solo son capaces de reprocharse una a la otra.

Cuestiones a tratar:

Acuden a su gabinete de mediación, ya que las partes desean iniciar un proceso de mediación.

1. Razone si estamos ante un asunto mediable
2. Identificar los eventuales sujetos de una hipotética mediación
3. Identificar el objeto de la mediación
4. Proponga un programa de actuaciones y duración máxima prevista para el desarrollo de la mediación
5. Redacte una propuesta de acuerdo de mediación

CASO PRÁCTICO 5: MEDIACIÓN Y CONSUMO

El consumidor había decidido resolver el contrato con su operadora telefónica y realizar una portabilidad a otra compañía que le ofrecía unas condiciones inmejorables. Una vez efectuada la portabilidad recibe en su domicilio una factura en concepto de “no devolución del equipo”. Tras contactar con la compañía, dado que desconocía que debía devolver el router en un plazo determinado una vez finalizado el contrato, le informan que aunque lo devuelvan tiene que pagar la factura. No obstante, el consumidor procede a la devolución del router y cursa una reclamación.

Cuestiones a tratar:

Acuden a su gabinete de mediación, ya que las partes desean iniciar un proceso de mediación.

1. Razone si estamos ante un asunto mediable
2. Identificar los eventuales sujetos de una hipotética mediación
3. Identificar el objeto de la mediación
4. Proponga un programa de actuaciones y duración máxima prevista para el desarrollo de la mediación
5. Redacte una propuesta de acuerdo de mediación