

**CLINHAB:
Docencia y compromiso social**

*CLINHAB:
Teaching y social commitment*

1

Esther Arroyo Amayuelas

Profesora titular de universidad
Derecho Civil
Facultad de Derecho de la Universidad de Barcelona
E-mail: earroyo@ub.edu

Isabel Viola Demestre

Profesora titular de universidad
Derecho Civil
Co-directora de la Clínica jurídica en derecho inmobiliario y mediación residencial (dret al Dret)
Facultad de Derecho de la Universidad de Barcelona
E-mail: isabelviola@ub.edu

Miriam Anderson

Profesora agregada
Derecho Civil
Co-Directora de ClinHab: Clínica Jurídica en Derecho Inmobiliario y Mediación Residencial
Facultad de Derecho de la Universidad de Barcelona
E-mail: miriam.anderson@ub.edu

Resumen

ClinHab es el acrónimo con el que se conoce a la Clínica Jurídica en Derecho inmobiliario y Mediación residencial (www.clinhab.com), que es el resultado de un proyecto docente surgido para dar respuesta, desde la Universidad, a las consultas sobre vivienda formuladas por los particulares, las entidades sociales y las Administraciones públicas. Los estudiantes de los últimos cursos del Grado de la Facultad de Derecho de la Universidad de Barcelona proporcionan información jurídica y financiera ante los problemas planteados en materia de alquiler, hipoteca o comunidad de propietarios, por citar solo algunos ejemplos relacionados con la vivienda, bajo la estrecha supervisión del profesorado y de otros colaboradores (fundamentalmente: abogados, economistas, mediadores y algunas personas procedentes de la banca, especialistas en finanzas). La experiencia contribuye a la modernización de la enseñanza gracias a la puesta en práctica de un método de aprendizaje basado en casos reales y promueve los valores sociales y de justicia inherentes a la profesión jurídica.

Palabras clave

Clínica jurídica, vivienda, arrendamientos, hipotecas, mediación residencial, transferencia de conocimientos, *learning by doing*.

Abstract

ClinHab is the free consultation service on housing matters offered by the Legal Clinic on Housing and Residential Mediation (www.clinhab.com). It is the result of a teaching innovation project aiming to respond to queries posed by the general public, third sector entities and the public administration. Students in their third and fourth year of the Law Degree solve problems related to rent, mortgage or condominium, for example, under the tight supervision of professors and other collaborators (mainly lawyers, economists, mediators and financial experts with solid backgrounds in banking). This experience promotes innovation in teaching, since it entails the practical implementation of case-based learning, as well as promoting values of social awareness and justice that are essential to the legal profession.

Key words

Legal Clinic, Housing, Rent, Mortgage, Residential Mediation, Transfer of Knowledge, Learning by Doing.

**CLINHAB:
Docencia y compromiso social***CLINHAB:
Teaching y social commitment*

3

I.- INTRODUCCIÓN

En la Facultad de Derecho de la Universidad de Barcelona, el llamado “Plan Bolonia” ha introducido reformas en los planes de estudio, pero, sobre todo, ha exigido cambios en la manera de enseñar y de aprender el Derecho. Ello ha propiciado nuevas experiencias docentes (TURULL, M., 2011; EXPÓSITO GÓMEZ-TURULL, M., 2014), que coexisten con el método tradicional de impartición de conocimientos teóricos o teórico-prácticos, fundamentalmente a través de la clase magistral y de acuerdo con el orden preestablecido en el programa. En una clase de Derecho civil prototípica se explican las instituciones de forma sistemática, según la tradicional compartimentación por cursos, y de acuerdo con un método que consiste en “dictar derecho”, mucho más que en “aplicar derecho”. Desde luego, son innegables los esfuerzos por fomentar el análisis crítico de los estudiantes, muchas veces mediante la elaboración de casos prácticos *ad hoc* que, más que otra cosa, permiten poner a prueba su capacidad de argumentación; aun así, el método no permite visibilizar los problemas en su conjunto sino solo los específicamente diseñados en el concreto supuesto de hecho por parte del profesor.

Sería temerario negar la utilidad y la necesidad del estudio sistemático de las normas y los conceptos y tampoco es eso lo que aquí se pretende. Lo que cabe preguntarse es si esa enseñanza teórica es compatible con una nueva metodología de aprendizaje a través del análisis de problemas reales. Y al decir “reales” nos referimos, exactamente, a los problemas *de verdad* –los que plantea una persona con nombres y apellidos- y no a los que intencionadamente provoca el profesor en clase para saber si el alumno ha entendido aquello que, en la lección teórica, le ha querido inculcar. Un problema *real*, en estado puro, es aquel cuyo estudio ni siquiera viene condicionado por la estrategia adoptada por los abogados en el juicio y la sentencia dictada por el juez en ese mismo contexto (sobre la bondad de este tipo de aprendizaje, Verdura Izquierdo, 2014). De lo que se trata es, precisamente, de que sean los estudiantes quienes deduzcan la mejor forma de dar cauce a las pretensiones del ciudadano, a la vista de las circunstancias del caso que este directamente le plantea.

Ese pequeño salto necesario entre la teoría (es decir, la explicación general y abstracta de la norma) y la práctica (o sea, el problema que plantea un caso real) es

el que pretende llevar a cabo la Clínica jurídica en Derecho inmobiliario y Mediación residencial de la Universidad de Barcelona, cuyo acrónimo es ClinHab (www.clinhab.org). Aunque son varios los conceptos que se han dado de clínica jurídica (WITKER, 2007, 191-193; AAVV, 2013, 376-387), todos tienen en común ser un espacio que inicia al estudiante en la práctica profesional o, como mínimo, en el entrenamiento práctico, y que, además, se caracteriza por prestar un servicio de asesoramiento u orientación a la comunidad, preferentemente a personas de escasos recursos económicos. Se trata, pues, de incidir en el proceso de aprendizaje, pero se trata, también, de potenciar el servicio público que la Universidad presta a la sociedad (en definitiva, acentuar la responsabilidad social de los centros de enseñanza superior).

Las clínicas jurídicas son muy conocidas en la enseñanza universitaria de los países angloamericanos (BLÁZQUEZ MARTÍN, 2006, 161-164), desde los que se han extendido a otros países (AAVV, 2011; BLOCH, 2013) y tienen como principales finalidades (WITKE, 2007, 190-191):

- a) La gratuidad.
- b) La existencia de profesores universitarios que se implican en los casos sin trabajar en la práctica profesional.
- c) El análisis de casos reales que presentan muchos más problemas de los que el derecho sustantivo permite en muchos casos resolver.
- d) La utilización del método como instrumento al servicio de la sociedad, prestando atención a los colectivos más vulnerables, con menos posibilidades de acceder a apoyo legal, o con problemáticas que tienden a quedar marginadas.

La finalidad de este artículo es dar a conocer el proyecto que desde el año 2012 está llevando a cabo ClinHab, que presenta como rasgos distintivos los siguientes (ARROYO-ANDERSON-VIOLA, 2013, 376-387):

- a) La formación de Derecho privado del profesorado que la integra.
- b) El interés por el Derecho privado de los alumnos que siguen el programa de esta Clínica.
- c) La atención a cierto tipo de casos por razón de la materia, en concreto la relacionada con la vivienda, y a determinados usuarios, con particular atención hacia los más vulnerables o en riesgo de exclusión social.
- d) La tarea colaborativa que lleva a cabo con otras entidades (*inter alia*, Ofideute¹, las Oficinas y Bolsas de Vivienda de distintos municipios y consejos comarcales, Cáritas Diocesana de Barcelona², Fundació Servei Gironí de Pedagogia Social –Ser.Gi³, Casal dels Infants⁴).

¹http://www.agenciahabitatge.cat/wps/portal?WCM_GLOBAL_CONTEXT=ca/ahc/web/serveis/ciudad/afideute

² <http://www.caritasbcn.org/es/>

³ <http://www.fundaciosergi.org/>

⁴ <http://www.casaldelsinfants.org/cat/>

- e) La aportación de conocimientos financieros por personal cualificado, ajeno a la Universidad, estrechamente implicado en el proyecto.
- f) La posibilidad de formular propuestas y ofrecer como alternativa la mediación en situaciones de conflicto residencial.

II.-LA CLÍNICA JURÍDICA EN DERECHO INMOBILIARIO Y MEDIACIÓN RESIDENCIAL

La Clínica Jurídica en Derecho Inmobiliario y Mediación Residencial (ClinHab) lleva casi tres años funcionando, gracias a la implicación del profesorado, que pone su conocimiento a disposición de los objetivos del proyecto, de los alumnos que optan por esta alternativa de aprendizaje y transferencia de conocimientos, y de los colaboradores que nos ayudan con su entusiasmo y experiencia en el ámbito de la economía, las finanzas, la mediación o los servicios sociales. Además, ha recibido apoyo de la Asociación *ProHabitatge* y cuenta con colaboradores permanentes, como Alter – Servicios Integrales de Mediación, el Decanato de los Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de Cataluña, Provimad y la Agencia de la Vivienda de Cataluña, que, además, proporciona ayuda financiera.

5

2.1. Los orígenes

Se retrotraen al curso 2009-2010 (ANDERSON, 2011, 199-206) cuando algunas profesoras, responsables de distintos grupos del curso de “Derecho de la persona”, decidimos dotar a la asignatura de un alto contenido práctico con el fin de:

- a) Transmitir nuevos conocimientos por medio de casos reales o casi-reales;
- b) Desarrollar habilidades de solución de problemas;
- c) Conectar la asignatura con la realidad práctica.

El grado de complejidad debía ir aumentando gradualmente. Si los primeros casos consistían en el análisis de problemas ya resueltos por la jurisprudencia y se pedía a los alumnos que respondieran a cuestiones guiadas sobre los temas en discusión, más adelante debían enfrentarse a casos que podríamos llamar "de laboratorio", donde sólo había una solución válida a los diferentes problemas planteados, y, finalmente, en una tercera etapa, se planteaban casos en forma de simulación clínica, para los que los alumnos no tenían otros elementos de juicio que los que un potencial afectado les explicara. Aunque todavía no se trataba del estudio de casos reales, sí que se buscaba hacer ver a los alumnos que los hechos pueden condicionar la solución del problema y, por tanto, que a veces no basta con la simple aplicación mecánica de la norma. Esta propuesta fue reconocida como Proyecto de Innovación Docente (2009-PID-UB/39), con el título “Fundamentos para una clínica legal en Derecho privado”. La idea era empezar a preparar a estudiantes para que, en los cursos superiores del Grado, pudieran enfrentarse con problemas reales, al estilo de las clínicas legales de los países angloamericanos, que proporcionan al estudiante la posibilidad de un aprendizaje práctico supervisado de gran calidad, al tiempo que dan respuesta a cuestiones sociales que difícilmente serían atendidas por otros canales. Estos objetivos de fondo y una sintonía en cuanto a la implicación social que se espera de la universidad pública condujeron a que, ya durante el curso 2009-2010, se establecieran fuertes lazos con el Proyecto “dret al Dret” (MADRID PÉREZ, 2008, 93-

112; 2010, 31-56; 2011, 187-195), a pesar de que su profesorado perteneciera a las áreas de Derecho público, más proclives, tradicionalmente, a ocuparse de las cuestiones de las cuales se ocupa la educación clínica del Derecho (en materia de derechos humanos, recientemente, GARCÍA MEDINA ET ALII, 2014, 110-122). Fruto de esa inicial cooperación nació ClinHab.

2.2. En la actualidad

El proyecto de Clínica jurídica de Derecho inmobiliario y Mediación residencial ofrece información gratuita en materia de vivienda a personas que lo necesitan y contribuye a la formación de técnicos y trabajadores sociales. De esta última vertiente, fecunda en resultados, sin embargo, no se va a tratar aquí. Además, fomenta y ofrece servicios gratuitos de mediación residencial, como alternativa a la judicialización de los conflictos. Todo ello, en el contexto del proyecto "aprendizaje-servicio", que es un método de enseñanza basado en la experiencia, esto es, basado en casos reales, que promueve los valores sociales y de justicia que son inherentes a la profesión jurídica. La Clínica atiende las consultas que los ciudadanos formulan a través del aplicativo que está a su disposición en la web (www.clinhab.com), por teléfono o presencialmente. Como proyecto académico, ha recibido reconocimiento a través de distintos proyectos competitivos de innovación docente (2012PID-UB/031; 2014PID-UB/018) y de divulgación jurídica (2012ACDC-0004).

2.2.1. El equipo docente

El servicio de consultas es conducido por las profesoras que firman este artículo: Miriam Anderson (especializada en hipoteca y préstamos y comunidades de propietarios), Esther Arroyo (especializada en arrendamientos y comunidades de propietarios) e Isabel Viola (especializada en mediación en cualquiera de los ámbitos descritos), todas ellas profesoras del Departamento de Derecho civil de la Facultad de Derecho de la U. Barcelona. Se cuenta también con el apoyo de un profesor doctor asociado del mismo Departamento, que es también abogado, Jorge Alegre de Miquel. A título individual, otros voluntarios prestan ayuda permanente diseñando y gestionando desde la vertiente legal y organizativa el servicio de consultas (Jaume Molera, Jaume Casas, José M^a Mora), algo a lo que también han ido coadyuvando otros estudiantes que han ido pasando por la Clínica, entre los que ha destacado, por su dedicación al proyecto, José M^a Jiménez, que actualmente trabaja como técnico de vivienda en una administración municipal.

2.2.2. Los objetivos

ClinHab persigue diferentes objetivos. En primer lugar, transferir directamente a los ciudadanos una parte de los conocimientos que genera la Universidad mediante la docencia y la investigación. Ello se consigue mediante la difusión y puesta a disposición del público de información, bagaje conceptual y habilidades jurídicas en materia de vivienda, con la doble finalidad de mejorar la cultura de la sociedad, contribuir a la resolución de problemas y al empoderamiento de las personas y fomentar la prevención a la hora de iniciar una relación arrendaticia o firmar según

qué contratos con las entidades financieras. El objetivo es acercar las iniciativas universitarias de transferencia de conocimientos a un mayor número de personas y, por tanto, no exclusivamente a los estudiantes de Derecho ni a las empresas. En segundo lugar, se trata de trabajar con los estudiantes de los últimos cursos del Grado en Derecho en la resolución de casos reales, para fomentar en ellos las competencias y habilidades que no adquieren en las aulas, y, adicionalmente, desarrollar su vocación de servicio social. Desde este último punto de vista -estrictamente docente, la prioridad es que, de forma progresiva, cada alumno vea la problemática vinculada a todas las áreas de trabajo de la Clínica. Esto supone una profundización en las materias estudiadas en el segundo y tercer curso del Grado (obligaciones y contratos y derechos reales), si bien es evidente que, tal y como reflejan algunos de los casos que se relacionan más adelante, no siempre es fácil encajonar la realidad en una asignatura. Ello significa que los alumnos acaban resolviendo temas que, además de al derecho civil, también afectan al derecho de familia, de sucesiones, internacional privado o que se entrelazan con cuestiones relacionadas con la fiscalidad o las ayudas públicas.

2.2.3. Metodología

Los casos que llegan a ClinHab se presentan al estudiante en estado puro, es decir, sin discriminar si el problema que plantea el usuario es fundamental o accesorio, si es muy importante, o menos, o si sólo debe aplicar el Código civil catalán, o el Código civil español o cualquier otra norma (a veces, extranjeras), de forma adicional o en defecto de las anteriores. La experiencia exige contar con estudiantes que tengan cierta familiaridad con la materia y sean capaces de formular interrogantes. A veces, las cuestiones son sencillas y se trata simplemente de explicar al usuario cuál es la situación y qué se pasos se deben dar para aclarar su problema; otras veces, las cuestiones no son nada simples y tanto el estudiante como el profesor deben colaborar estrechamente. Este año, en concreto, se ha resuelto un caso sobre vigencia y aplicación del derecho muy complicado en materia de arrendamientos (sobre la aplicación de las disposiciones transitorias de la LAU 1994, que nos llevaba a la aplicación de la LAU de 1964, previa determinación de cómo había interpretado el Tribunal Supremo que había que recurrir a esta norma)⁵, que ha exigido muchas visitas con el usuario y ha requerido un esfuerzo reiterado y sostenido en el tiempo entre los profesores, alumnos y colaboradores, con el fin de poder ayudar a un pobre arrendatario al que el administrador de fincas expoliaba a base de cobrarle mucho más de lo que era permitido en concepto de obras en la finca arrendada.

A los estudiantes, junto con la consulta, se les facilita la documentación relativa al problema, que el usuario proporciona justamente con esta finalidad. En ocasiones, no es más que el contrato de arrendamiento o de préstamo hipotecario; otras veces puede consistir en documentos adicionales, tales como la nota simple del Registro, o recibos o comunicaciones de otro tipo entre el titular del préstamo y la entidad financiera. En un plazo relativamente breve (no menos de 5 días), los alumnos han de estudiar el caso e intentar dar una solución o explicación, que el profesor que tienen asignado les supervisa. A veces, si el tema es complicado, hay una orientación previa

⁵ Vid. *infra* epígrafe 3.1.

por parte del mismo profesor y, casi siempre, de cualquier otro colaborador. Si el tema es novedoso, un pequeño seminario teórico enmarca las cuestiones a tratar. Se comprenderá bien la frecuencia de estos seminarios con solo pensar en la asiduidad con la que se ha ido modificando la legislación en materia de préstamos hipotecarios (principalmente, el RDL 6/2012, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos; RDL 27/2012, de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios; L. 1/2013, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, restructuración de deuda y alquiler social; RDL 1/2015, de mecanismo de segunda oportunidad, reducción de carga financiera y otras medidas de orden social), por no hablar del impacto de las sentencias del Tribunal de Justicia de la Unión Europea. Conviene recordar que también la L. 29/1994, de arrendamientos urbanos (LAU), ha sido recientemente modificada por la L. 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas. Algunos de esos seminarios han dado lugar a publicaciones (Anderson, 2013, 1301-1306) y otros han merecido ulteriores debates en jornadas de especialización.⁶

Cada profesor tutela diferentes estudiantes que a lo largo del año habrán visto una pluralidad de cuestiones relacionadas con todas y cada una de las temáticas sobre las que versan las consultas. El promedio de casos que atiende cada estudiante varía a lo largo de los cursos y depende tanto de las consultas que lleguen como del número de estudiantes prestos a atenderlas (matriculados y no matriculados, que también los hay).⁷ Baste ahora decir que el pasado curso 2013-2014 hubo 12 estudiantes, a lo largo de los dos semestres, y que cada uno atendió de manera directa una media de 9 consultas (a lo largo de todo el año) y participó regularmente en la discusión sobre aquellas que no tenía asignadas y que se presentaban a la Clínica durante el período lectivo.

Efectivamente, las consultas atendidas y sus resultados o seguimiento se ponen en común, cada lunes, en un seminario de dos horas, que se mantiene a lo largo del curso (primer y segundo semestre), y en el que participan todos los profesores, los colaboradores de ClinHab y los alumnos, y donde cada estudiante expone su caso y manifiesta las dudas o su propuesta de solución, o, si ya ha sido solucionado porque convenía dar una respuesta rápida al usuario, explica los razonamientos que ha seguido. Los seminarios son importantes porque sirven para que cada estudiante conozca los asuntos que lleva el resto. La intención es que, además de su caso, pueda participar en la resolución de los de los demás. Se constata con harta frecuencia que el Derecho civil no lo es todo. No es ya que junto con éste haya que tomar en cuenta otras disciplinas, sino que a veces bastan algunos consejos prácticos (quizás incluso no necesariamente jurídicos) para dar solución al problema. Casi nunca la resolución de un caso se liquida con una operación de subsunción de determinados datos en el supuesto de hecho de una determinada norma. Averiguar los elementos fácticos a los que ha de ser aplicada una u otra norma ya es, a veces, muy complicado y, por lo

⁶ Vid. algunos de los artículos de *LaNotaria*, 2014, 3, y 2015, 1, donde se publican algunos artículos sobre la LAU, a propósito de la Jornada organizada por ClinHab el pasado 24 de octubre de 2014.

⁷ Vid. *infra* epígrafe 2.2.4.

general, obtener todos los que son necesarios depende de la pericia con la que se pregunte y dialogue con el usuario. Esto último, los alumnos también lo aprenden en la Clínica.

Efectivamente, a veces no es posible cerrar el caso con la información de que se dispone; otras veces se sospecha que la información proporcionada no es del todo correcta, o, en fin, también puede suceder que el usuario pregunte algo y, en el fondo, el problema sea otro diferente. La discusión en común permite sacar a la luz todos estos inconvenientes y, si es necesario, se acuerda una reunión personalizada con el usuario de la Clínica. En estas reuniones el estudiante encargado del caso siempre está presente y, en la mejor de las hipótesis, es él quien conduce la visita, haciendo las preguntas pertinentes y dando las explicaciones oportunas. Esto casi nunca se consigue en las primeras visitas, porque cuesta un poco que el estudiante se familiarice con esta dinámica, pero, al final, algunos se desenvuelven muy bien en esta faceta. Al terminar el caso, el alumno redacta un informe final, en el que explica el problema y la propuesta realizada al usuario.

La vía a través de la cual se han respondido las consultas a lo largo del año 2014 ha sido mayoritariamente el correo electrónico (21%) y la visita presencial (29%). Un 37% de las consultas se han respondido telefónicamente y a un 13% no se les ha podido comunicar la respuesta porque nadie respondió al correo o cogió el teléfono.

2.2.4. Ubicación curricular de los alumnos y reconocimiento de las horas de los profesores

La ubicación curricular de la participación de los estudiantes en la Clínica está bastante bien resuelta. Si antes, mientras todavía existía la licenciatura, se incorporaba al *Practicum*, ahora se otorgan créditos de prácticas externas y, en concreto, 6. Con todo, conviene señalar que algunos estudiantes han colaborado con ClinHab sin estar matriculados. Como ya se ha dicho, acostumbramos a tener entre los colaboradores a estudiantes que ya se habían matriculado con nosotros en el curso anterior y también se da el caso de que muchos alumnos ya habían pasado por ClinHab como colaboradores antes de matricularse. El resultado es que algunos (bastantes, en realidad) pasan al menos dos cursos con nosotros. No es poco, si se tiene en cuenta el promedio de casos de los que cada uno se ocupa por semestre. El único problema es que las prácticas extracurriculares se matriculan por semestres y, en cambio, ClinHab exige al alumno que colabore con la Clínica durante todo el curso académico, puesto que únicamente en este espacio de tiempo es factible conseguir un conocimiento práctico suficiente de las materias tratadas y el desarrollo de habilidades profesionales de comunicación y atención a los usuarios. Por lo general, para los alumnos esto no es ningún obstáculo y, por consiguiente, el condicionamiento no supone un freno para que realicen las prácticas con nosotros. La carga de trabajo sigue siendo proporcional a los créditos que matriculan, ya que no se les requiere que pasen un cierto número de horas presenciales en un despacho. A cambio, deben trabajar tempestivamente los casos que se les asignan y participar en el seminario de los lunes.

Aparte, ClinHab ha recibido dos *stagiaires* en prácticas procedentes de un máster de mediación en la IL3 - UB, en particular, sobre gestión y resolución de conflictos; dos del máster en mediación de la Universitat Pompeu Fabra; y uno del Màster oficial en Derecho de la empresa y de los negocios de la propia UB. Se espera la incorporación de un tercero, procedente de la U. Rosario (Colombia). Un doctorando italiano anunció su visita durante el mes de julio de 2014, pero no se llegó a presentar. De hecho, aun le esperamos.

Un punto negro que, de persistir, acaso habría podido socavar el ánimo del profesorado, a la vista de las innumerables otras cargas docentes, de investigación y burocráticas, ha sido el escaso reconocimiento de las horas de trabajo en la Clínica en el Plan de Dedicación Académica (PDA) de los profesores. Aunque los criterios para determinar la dedicación no han sido siempre los mismos (y, en honor a la verdad, ninguno ha sido peor que el inmediatamente precedente) actualmente el profesorado ve reflejadas en su PDA un número de horas fluctuante, que está en función del número de alumnos matriculados. Puesto que este curso 2014-2015 hemos tenido 8 alumnos matriculados, se han concedido 48 horas por semestre a cada enseñante. Para quienes no estén acostumbrados a este sistema de reconocimiento de horas, quizá el contraste con otras tareas dé una idea más clara de la situación. Así, por ejemplo, un tutor de prácticas externas extracurriculares cuya función es supervisar y/o cualificar el trabajo que el estudiante lleva a cabo en una institución externa (donde este ya tiene un tutor, que es con quien trabaja de manera cotidiana durante las prácticas) tiene un reconocimiento de 60 horas. Debe hacerse notar que ese es el mínimo de tiempo que invierte el profesorado de ClinHab en la reunión de todos los lunes del curso académico y que al mismo todavía hay que sumar el trabajo continuado de recepción, gestión, organización y distribución de las consultas, la supervisión individual del alumno y la atención personal al usuario. Y tampoco se puede olvidar que, al prestar un servicio a la sociedad, ClinHab tiene que permanecer abierto y operativo incluso fuera de los períodos académicos. Se comprende bien, por tanto, la aspiración a una retribución horaria ajustada a la realidad. Afortunadamente, y a la vista de los resultados, las autoridades académicas de la Facultad parecen mostrar buena voluntad en mejorar la situación de cara a futuros cursos.

III.- CASOS TRATADOS EN CLINHAB. ALGUNOS EJEMPLOS

El número de consultas evacuadas en ClinHab se mantiene estable y excede con mucho el centenar por curso; curso que, a efectos académicos, se inicia en septiembre y finaliza en mayo, aunque, en realidad, el servicio de consultas continua, aun sin alumnos, hasta finales del mes de julio. Durante el año 2014 se atendieron 126 consultas. De estas últimas, 63 versaron sobre arrendamientos y 48 sobre hipotecas. 15 casos versaron sobre otras temáticas, igualmente relacionadas con la vivienda: propiedad horizontal (5 consultas); cédula de habitabilidad (1 consulta); alquiler asequible (2 consultas); comisiones bancarias (1 consulta); poderes notariales (1 consulta); propiedades inmobiliarias en el extranjero (1 consulta); sucesión en la vivienda (1 consulta); Swaps y derivados financieros (1 consulta);

viviendas de protección oficial (1 consulta); prestaciones sociales y vivienda (1 consulta).

La mayoría de consultas sobre hipotecas se ha centrado en la solicitud de información y de orientación en situaciones que presentaban dificultad para el pago de la cuota del préstamo hipotecario, la clarificación de cláusulas y las alternativas que se podían ofrecer al deudor, aunque tampoco han faltado las consultas que piden información específica sobre el proceso de subasta y ejecución hipotecaria. Se informa sobre la existencia de Ofideute, la Oficina de la Generalitat de Catalunya que intermedia con las entidades financieras, cuando todavía es posible la reestructuración de la deuda. Otras veces se proporciona información sobre la viabilidad de la dación en pago y se ayuda a los usuarios a resolver problemas previos, como el de la titularidad del piso cuando uno de los deudores hipotecarios muere. Los casos que presentan elementos de extranjería son habituales. ClinHab ha ayudado a regularizar una sucesión conforme a un derecho (consuetudinario) africano, en un supuesto en que se produjo un fratricidio entre los cotitulares de la vivienda; también han llegado casos en los que está implicada la sucesión de ciudadanos marroquíes, iraquíes y armenios. El problema radica, casi siempre, en solucionar la cuestión de la titularidad con carácter previo a la novación (o dación en pago) de préstamos inasumibles en las condiciones actuales (Arroyo Amayuelas, 2014, 34-42).

Respecto de los arrendamientos, son muy frecuentes los problemas de reformas en la vivienda arrendada, gastos de conservación, desistimiento del arrendatario y devolución de fianzas. Antes de que tuviera lugar la reforma de la L. 29/1994, eran muy habituales las consultas sobre la duración del contrato, el derecho a prórroga forzosa y, sobre todo, la indemnización por resolución anticipada de un contrato que se firma inicialmente por más de un año. Con frecuencia se ha dado la circunstancia de que algunos arrendatarios ya no podían continuar pagando la renta a la que se habían comprometido y pretendían resolver el contrato anticipadamente para ir a vivir de alquiler en otro inmueble, lo que no habría planteado problemas si el contrato hubiera sido de duración anual, prorrogable a instancia del arrendatario, pero que resultaba más complicado cuando, de entrada, se pactaba por una duración superior porque, en ese caso, el arrendador tenía derecho a ser indemnizado,. Tras la reciente reforma de la LAU, operada por la L. 4/2013, algunos usuarios preguntan por el nuevo régimen legal. Son recurrentes también las consultas sobre derecho transitorio, que deben resolverse al amparo de la LAU del año 1964. Salvo excepciones, generalmente son consultas relativamente sencillas, cuya respuesta no presenta excesivas dificultades para los estudiantes y que, por esta misma razón, pueden resolverse en un plazo razonable de tiempo.

Otras consultas están directamente relacionadas con problemas de convivencia en pisos constituidos en régimen de propiedad horizontal y con el régimen de mayorías necesarias para adoptar acuerdos en la junta de propietarios. La particularidad es que tales consultas deben resolverse de acuerdo con el Derecho civil catalán, que es el ordenamiento vigente en Cataluña y ello implica, de nuevo, tener en cuenta las disposiciones transitorias de la L. 5/2006, de 10 de mayo, por la que se aprueba el Libro V del Código civil de Cataluña.

En múltiples ocasiones, el problema de hacer frente a los préstamos hipotecarios o a la renta de un alquiler trae consigo un conflicto interpersonal; la mediación puede ser un mecanismo adecuado para desencallar la situación (VIOLA DEMESTRE - FERNÁNDEZ, 2013, 143-148).

A continuación se destacan tres casos emblemáticos o, acaso mejor, ilustrativos de los problemas tratados, que han sido seleccionados entre los más de 350 de los que ya se ha ocupado la Clínica a lo largo de los casi tres años de andadura del servicio de consultas. Cómo no, tienen que ver, por este orden, con el contrato de arrendamiento, el préstamo hipotecario y la mediación (otros ejemplos, ARROYO-ANDERSON-VIOLA, 2013, 382-386).

3.1. El administrador de fincas que cobraba demasiado

Un arrendatario, cuyo contrato de arrendamiento databa del año 1957, nos preguntaba por la corrección de los aumentos que el arrendador le repercutía –a través del administrador de fincas- en concepto de gastos asimilados a la renta, como consecuencia de diferentes obras de conservación que aquél había realizado en el inmueble. El usuario no cuestionaba la necesidad de este gasto, ni su calificación como obra de conservación, ni tampoco el derecho a la repercusión. La extrañeza que motivaba su consulta provenía del hecho de que no conocía el importe de las obras y, por tanto, no quedaba claro qué porcentaje del gasto le reclamaba el arrendador. Lo que observaba era que, en poco menos de dos años, había pagado más de 1500 €, en cuotas mensuales que excedían con mucho de la renta, que estaba fijada en poco más de 85 € al mes. Además, no existía una única repercusión por obras, sino más de un apunte contable en cada recibo. El arrendatario pagaba, aparte de la renta, hasta tres cantidades distintas en concepto de obras, cuyos recibos se giraban aleatoriamente en diversos meses entre los años 2013 y 2014.

Por lo pronto era preciso determinar el Derecho aplicable. Dado que las obras se hicieron mientras estaba vigente la LAU de 1994, pero resulta que el contrato era anterior a la LAU de 1964, era preciso saber qué establecen las Disposiciones Transitorias de la ley actualmente en vigor. De acuerdo con el apartado 1 de la letra A de la DT 2ª LAU 1994, a la relación jurídica le era aplicable la LAU 1964. El art. 107 LAU 1964 imponía la realización de obras de conservación al arrendador, pero el art. 98 LAU 1964 le permitía repercutir un tanto por ciento en el arrendatario, como incremento de renta, de acuerdo con el art. 108 LAU 1964. También la letra C de la DT 2ª, apartado 10.3 LAU 1994 prevé la posibilidad de que el arrendador pueda repercutir las obras de reparación necesarias para mantener la vivienda en el estado para servir al uso convenido, pero la particularidad es que introduce la posibilidad de hacerlo, bien de acuerdo con las reglas de cálculo que resulten del art. 108 LAU 1964 (con la modificación establecida en el apartado 10.4 de la propia DT), bien de acuerdo con las reglas previstas en esta misma disposición transitoria, en el apartado 10.3. La diferencia entre uno y otro sistema es sustancial:

a) Según el sistema establecido en el art. 108 LAU 1964, la renta se puede incrementar limitadamente: un 12% del capital invertido, con el límite del 50% de la

renta anual (art. 1.2 L. 46/1980, de 1 de octubre). Además, se debe hacer de forma proporcional a la superficie de la finca afectada (DT 2ª, letra C, apartado 10.4 LAU 1994). Es una compensación que dura toda la vida del contrato.

b) El sistema introducido por la DT 2ª, letra C, apartado 10.3 LAU 1994, solo permite al arrendador recuperar la inversión. Se puede reclamar al arrendatario el 10% del capital invertido más los intereses legales calculados para un período de 5 años, con el límite anual de la menor de las cantidades siguientes: cinco veces la renta anual o el importe del salario mínimo interprofesional. Esta cuantía se abonará hasta que las obras hayan sido completamente pagadas. Este sistema solo podía aplicarse si se daban los requisitos exigidos en la regla primera de esta misma DT 2ª, apartado 10.3 LAU 1994, esto es, siempre que la reparación hubiera sido solicitada por el arrendatario o impuesta por una autoridad. Si esto último no sucedía, no había opción posible y necesariamente había que recurrir al sistema explicado antes, sub *a*.

Parece que el usuario sí había solicitado las reparaciones y lo que no sabíamos era por qué sistema había optado al arrendador. Por eso, de entrada, era difícil responder a la pregunta de si las cantidades que se habían repercutido eran correctas. Hacer una repercusión de acuerdo con el primer sistema, esto es, en concepto de incremento asimilado a la renta, parecía plausible, dado que el contrato era de duración indefinida; pero no era seguro, precisamente debido a la edad avanzada del arrendatario. Era una opción que, por otra parte, solo podía aplicarse a los contratos ya existentes en el momento de la entrada en vigor de la LAU 1964. Así lo preveía el art. 108 LAU, que solo estimaba aplicable el precepto a los "contratos relacionados en el art. 95 LAU ", esto es, los concluidos antes de 1964 y que subsistieran en esa fecha. Pero, sobre todo, así lo estableció la STS 21 de mayo de 2009⁸, en un caso (de arrendamiento de local de negocio) en que la aplicación del art. 108 LAU 1964 se tenía que hacer en virtud de la DT 2ª, 10.3 LAU 1994. La polémica interpretación de esta disposición transitoria ahora no interesa, porque no afecta a los intereses de nuestro inquilino.

Si bien el recurso al sistema descrito en el art. 108 LAU 1964 era correcto, en cambio llamaba la atención que el importe de esta elevación por obras no figurase separadamente en el recibo de la renta (art. 101.2, 3ª LAU 1964) y, lo que era más grave, que no se respetara la prohibición de que la repercusión tuviera carácter retroactivo. No podía tenerlo de acuerdo con el art. 101.1 LAU 1964, que preveía que la elevación de la renta o asimilados solo era posible a partir del mes siguiente a aquel en que se procediera a la notificación de la naturaleza y alcance de las obras, el importe, el porcentaje de interés que correspondía al capital invertido y la cuantía a sufragar por parte del arrendatario (art. 101.2, regla 3; art. 109.1 LAU 1964). En virtud del alcance retroactivo que había dado a la repercusión el arrendador, nuestro usuario podía haber estado pagando de más, sin saberlo y, por eso mismo, sin poder oponerse a las cuentas que le presentaba el arrendador (posible, ex art. 101.2, regla 4ª LAU 1964).

⁸ RJ 3028.

Una vez hicimos saber estos datos a nuestro usuario, el siguiente paso fue que él mismo se pusiera en contacto con el arrendador, para exigirle el desglose del gasto y para que le explicara qué porcentaje le aplicaba. Entonces nos dimos cuenta de que le aplicaba el 12% y dedujimos correctamente que el sistema seguido era el previsto en el art. 108 LAU 1964. Quedaba claro también, con independencia de que los cálculos fueran o no correctos (y, como enseguida se dirá, no lo eran), que el arrendatario había pagado de más, porque el arrendador no estaba exigiendo aquellas cuantías desde la notificación de la realización de las obras (notificación que, en realidad, no se había producido), sino desde el comienzo del año, a partir del momento en que se exigió el primer cobro. Tras aproximadamente cinco meses desde que el arrendatario enviara un burofax pidiendo la información requerida por el art. 109 LAU, el arrendador se avino a reducir mínimamente las cuantías (de 141,16 a 101,19 €) y a abonar la diferencia desde el 1 de enero de 2014 y en un solo importe. Solo se alegaron razones de buena relación y cordialidad para proceder de esta manera, sin intentar siquiera explicar de dónde salían los números anteriores.

Hay que tener en cuenta que, de acuerdo con el art. 1.2 L. 46/1980, de 1 de octubre, el arrendador solo podía cobrar el 12% del gasto; que tenía que aplicar el límite del 50% de la renta anual, tal y como exigía este mismo precepto (que modificaba el originario art. 108 LAU 1964); y, además, que la repercusión se debía hacer en proporción a la superficie de la finca afectada, tal y como proponía la DT 2ª, apartado 10.4 LAU 1994. Por tanto, también por este motivo había estado cobrando de más. Conviene destacar que el tope del 50% debía regir para todas las cantidades cobradas entre 2013 y 2014.⁹ En cambio, el arrendador se limitó a aplicar el 12% de incremento por cada obra realizada, sin tener en cuenta este límite máximo. Por ello el incremento que el arrendador había aplicado era más del triple de lo exigible legalmente (141,16 € en lugar de 42,55 €) y, por tanto, la reducción ofrecida seguía siendo insuficiente (101,19 € en lugar de 42,55 €).

En concreto, se aplicaron los siguientes incrementos del alquiler: 16,19 € (en marzo de 2013), 47,97 € (en julio de 2013) y 77 € (en el mes de enero de 2014), todos ellos con tres meses de retroacción, que suman la cuantía mencionada de 141,16 €. Pero el límite máximo del incremento mensual del alquiler era 42,55 €, o sea, el 50% de la renta mensual. Según el recibo de enero de 2013, la renta actualizada es 51,06 € y el incremento de renta 34,04 €. Esto hace que la renta total fuera 85,10 € / mes y 1.021,2 € / anual. Y, por tanto, el 50% de la renta anual es 510,6 € y de la renta mensual 42,55 €.

El usuario hizo -él mismo- una corrección en las cuentas -complicadas, porque, como se ha dicho, había obras por diferentes conceptos y, por tanto, diferentes apuntes en cada recibo- y solicitó la devolución de las cantidades cobradas sin fundamento. Aunque el arrendatario no era estricto en los cálculos (prescindía de hacer un cálculo proporcional a la superficie de la finca), el resultado era una rebaja a 42,55 €, que era más de tres veces menos de la cantidad reclamada inicialmente (141.165 €), tal

⁹ Que el tope del 50% no es aplicable a cada obra individualmente considerada, en el caso de que haya varias, es algo que también ha sido reconocido por la jurisprudencia. *Vid.* SAP Asturias 9 de junio de 2003 (JUR 268522).

como ya se ha indicado. Esta vez el arrendador ya no mostró la buena disposición de otras épocas y, visiblemente irritado, replicaba, a través de los servicios jurídicos del administrador de fincas, que la acción para interesar la devolución de lo indebidamente cobrado ya había prescrito, de acuerdo con el art. 101.2, regla 4ª y el arte. 106.1 LAU 1964, que disponía que el arrendatario tenía un plazo de tres meses a partir del pago para mostrar su disconformidad. Por lo tanto, el arrendador admitía que el tercer incremento de 77 € no era procedente, pero ahora mantenía el segundo de 47,97 € y el primero de 16,19 €, porque respecto de estos no se había protestado en el plazo legal que, según el arrendador, fijaba el *dies a quo* en el momento de haber hecho el pago. De esta manera reducía el incremento inicial de 141,16 € a 64,16 €. También aceptaba devolver retroactivamente la diferencia desde octubre de 2013 (mes en que se aplicó el último incremento). Ahora bien, proponía devolver lo cobrado indebidamente, no de una sola vez, sino mediante un descuento en los recibos de los siguientes 12 meses, a pesar de que con anterioridad había prometido que la cantidad sería devuelta en un solo importe.

La aplicación del plazo de prescripción de tres meses podía discutirse en este caso. En ClinHab pensamos que el art. 106.2 LAU 1964 excluía el plazo de 3 meses para reclamar la revisión de la renta y la devolución del indevido (y, por tanto, que dejaba abierta la puerta al plazo ordinario de prescripción), a pesar de que el art. 101.2.4 LAU 1964 remitía a este precepto. Sin embargo, descartamos el argumento por considerarlo forzado: parece que la interpretación correcta del art. 106 LAU es, simplemente, que los plazos de 3 meses no se aplican al arrendador que quiere ejercer la facultad de elevar la renta de acuerdo con las cláusulas de estabilización pactadas en el contrato. También consideramos la posibilidad de alegar incongruencia al mezclar el legislador lo que son plazos de caducidad (de las acciones) y de prescripción (de las pretensiones). Pero eso hubiera exigido establecer la sutil distinción entre lo que se pide al juez (que modifique las cuantías exigibles al arrendatario) y lo que se pide al arrendador, judicial o extrajudicialmente (que devuelva lo indebidamente cobrado) y obligaba a unas sutilezas que no era seguro que ni siquiera un juez -llegado el caso- pudiera compartir. Por eso, dejando de lado todos estos argumentos, consideramos plenamente admisible replicar que el plazo de tres meses no podía resultar de aplicación, precisamente porque la notificación sobre el incremento de la renta, o no se había producido, o se había hecho sin el detalle que exigía la ley (art. 109 LAU 1964). Efectivamente, ¿cómo oponerse a un incremento de renta improcedente si es imposible detectar esta improcedencia? Si no se da el supuesto de hecho -notificación correcta-, mal puede darse la consecuencia -tener por transcurrido el plazo-. Así lo ha reconocido también la jurisprudencia y, recientemente, la STS 28 de mayo de 2013 (para un caso de actualización de renta que no tiene que ver con la repercusión de las obras)¹⁰:

“Dice la sentencia de 5 de marzo de 2009, que «el derecho de las partes a actualizar la renta de una forma facultativa que, de hacerse efectiva, resultará procedente a partir de una declaración de voluntad recepticia del arrendador al arrendatario por escrito, haciéndole saber el incremento, que es insoslayable para que la elevación de tenga lugar "a partir del mes siguiente"»

¹⁰ JUR 4621. *Vid.* también STS 17 de julio de 1995 (RJ 5709).

a aquel en que se produce y recibe la declaración modificativa, dado el carácter necesario y no dispositivo de la norma, que impide cualquier pacto en contrario para que sea eficaz. La actualización así hecha supone modificar uno de los elementos básicos de la relación arrendaticia como es la renta, y autoriza al arrendador a cobrar las diferencias a partir del mes siguiente a la notificación, que podrá hacer al arrendatario por nota en el recibo de la mensualidad del pago precedente, como dispone el último párrafo del artículo 18, tal y como venía sosteniendo con reiteración esta Sala en aplicación de la Ley de 1964 (STS 23 de junio 1986 (RJ 1986, 3791); 21 de marzo 1995 (RJ 1995, 2052); 31 de enero 1998 (RJ 1998, 354)» // Esta exigencia no se ha tenido en cuenta en la sentencia aquí recurrida, si en la del Juzgado, que la Sala acepta, toda vez que los incrementos de renta no se hicieron en debida forma, ni fueron reconocidos por el arrendatario hasta la demanda por lo que siguió pagando la renta sin la actualización, y sin que el arrendador, hasta este momento, tampoco hiciera nada para solventar un problema que vino a durar una anualidad y que no dota a unas relaciones, como la arrendaticia, de la necesaria certeza y claridad, en un aspecto tan fundamental como es el de la renta, tanto en lo que se refiere a la notificación escrita que el arrendador tiene que hacer al arrendatario, como en la respuesta y en su caso oposición de este a los aumentos. // En consecuencia, al entender la sentencia cumplido el requisito de notificación prevenida en la regla 1ª del apartado 2 del art. 101 LAU 1964 al considerar como notificación escrita unas facturas y un certificado de retenciones de las rentas a efectos fiscales, atribuyéndoles incluso efectos "ex tunc", ha infringido la norma legal invocada en el recurso y la doctrina jurisprudencial reseñada, lo que determina el acogimiento del recurso, la anulación de la sentencia recurrida y la desestimación de la demanda, con la confirmación de la sentencia dictada en la primera instancia.”

En la línea, *vid.* también SAP Madrid 06 de febrero 2008¹¹, esta vez sí, referida a la repercusión de las obras:

“Seguido el juicio por sus cauces, recae sentencia, cuya parte dispositiva es del tenor literal que se recoge en el antecedente de hecho primero de la presente resolución, tomando como "ratio decidendi", después de desestimar de forma expresa en su fundamentación las excepciones de falta de legitimación activa, la de indebida acumulación de acciones, de inadecuación de procedimiento y de prescripción, que de las pruebas practicadas se desprende que los demandantes no han cumplido con los requisitos legalmente establecidos para poder considerar exigible el incremento de renta por repercusión de obras, no constando que una vez terminadas las obras el arrendador notificara al arrendatario la naturaleza y alcance de las mismas, ni su importe concreto, ni cuál era el porcentaje de interés correspondiente al capital invertido o pagado, siendo la primera comunicación que consta al efecto la de Julio de 2003, reclamando la cantidad a que la demanda se contrae, pero sin especificación de en qué proporción

¹¹ JUR 137563.

respecto del importe total de la obra le correspondía, no habiéndose aclarado en ningún momento cuál era el importe real de las obras, ni si el porcentaje reclamado correspondía a los límites cuantitativos previstos en el art. 108 LAU texto refundido de 1964, para concluir que, en definitiva, no puede considerarse líquida y exigible sin más la cantidad reclamada, por lo que no puede hablarse de falta de pago de cantidades asimiladas a la renta con virtualidad para producir la resolución del contrato y el desahucio, pues tal concreción deberá hacerse en un procedimiento declarativo ordinario [...]"

Por todo ello, es decir, por considerar que el plazo de prescripción de tres meses no era aplicable, el arrendatario insistió en que el incremento se debía rebajar a 42,55 € y, por tanto, solicitaba el retorno de las cantidades pagadas indebidamente; además, lo quería de una sola vez y con el interés legal del dinero. Finalmente, el arrendador se avino a las razones del arrendatario, si bien no retornó cantidades sino que prometió descontar, en los próximos recibos, las cobradas indebidamente. Desgraciadamente, tampoco se conformó con pagar intereses legales de las sumas indebidamente cobradas. Sea como fuere, podemos decir que la historia terminó mejor que había comenzado.

3.2. La ejecución de las hipotecas del deudor, la muerte del padre avalista y la difícil situación de la madre heredera

En el año 2004, un matrimonio compró un piso en Barcelona por mitades indivisas. En 2007 contrajo un préstamo de 455.000 € con garantía hipotecaria sobre el piso. El mismo se volvió a hipotecar el año 2007 en garantía de un crédito por valor de 21.000 €. Y en 2011 se refinanció de nuevo la operación con un préstamo de 55.000 € y se canceló administrativamente el de 2007. En el momento de formular la consulta había, pues, dos préstamos hipotecarios, a favor de la misma entidad financiera, que gravaban el piso. En 2012 terminaban los períodos de carencia de la refinanciación y las cuotas hipotecarias devinieron imposibles de asumir. En enero de 2014 los usuarios recibieron notificación del procedimiento de ejecución de títulos no judiciales, referido al préstamo hipotecario de 2011 (€ 55.000). El usuario se mostraba preocupado porque la entidad bancaria había optado por la vía de la ejecución ordinaria, en lugar de la hipotecaria, y, por lo tanto, se iba a proceder a una nueva tasación de la finca. El usuario quería saber cómo se podía reconducir el procedimiento de ejecución ordinario a un procedimiento de ejecución hipotecaria y si, una vez subastada la finca, se podía destinar lo obtenido a satisfacer en primer lugar el crédito más antiguo, de primer rango, en el Registro de la Propiedad.

El acreedor hipotecario es libre de escoger la vía procesal que estime más adecuada para cobrar lo que se le debe: puede optar por la ejecución hipotecaria prevista en los arts. 681 ss LEC (o la venta notarial prevista en el art. 129 LH, si así se ha pactado) o bien por la ejecución ordinaria de los arts. 517 ss LEC. Podría, incluso, reclamar por vía de un procedimiento declarativo y posteriormente ejecutar la sentencia, esto es, el título judicial (pero esta opción no parece aportarle demasiadas ventajas). Si el acreedor emplea el procedimiento de ejecución hipotecaria, agrade la finca y procura cobrar con el valor obtenido de la venta de la finca en subasta (o por vía de

adjudicación si la subasta queda desierta); si no se consigue suficiente dinero con la subasta, queda abierta la vía de la ejecución ordinaria contra el resto del patrimonio del deudor. Sin embargo, como queda dicho, el acreedor puede preferir acudir a la ejecución ordinaria directamente, sin pasar antes por la hipotecaria, y perseguir el patrimonio íntegro del deudor. Esto puede resultar conveniente, por ejemplo, si el deudor tiene dinero líquido, que puede ser agredido fácilmente, a diferencia de las fincas, que pueden ser difíciles de vender. Ahora bien, conviene tener presente que, a veces, el acreedor escoge la ejecución ordinaria con el fin de evitar la aplicación de normas que podrían resultar más favorables al deudor. Así, por ejemplo, una de las finalidades de escoger esta vía es que en el procedimiento se proceda a tasar de nuevo la finca y evitar, de este modo, que en subasta se parta del valor fijado al constituirse la hipoteca (aunque no todos los juzgados adoptan el mismo criterio). El problema radica en que, si la finca había sido tasada a efectos de subasta (al constituirse la hipoteca) por un valor elevado (propio de los tiempos de la burbuja inmobiliaria), esto resulta beneficioso para el deudor- propietario, en la medida en que, si la subasta queda desierta (cosa, como sabemos, frecuente en este clima de crisis), el acreedor se la puede adjudicar por un porcentaje de ese valor originario de tasación, que será del 70% si se trata de una vivienda habitual, o del 50% en otro caso (art. 671 LEC). Si se tasa de nuevo en el momento de la ejecución, el valor de partida sería mucho más bajo y, por tanto, quedaría una deuda residual mucho mayor. El problema de las nuevas valoraciones a la baja se ve también en casos de refinanciación, en que, por la razón que se acaba de apuntar, el acreedor puede optar por ejecutar la segunda hipoteca. Otro motivo por el que el acreedor puede querer escoger la ejecución ordinaria radica en el hecho de que las reformas llevadas a cabo con el fin de proteger a los deudores hipotecarios con pocos recursos se han centrado exclusivamente en las consecuencias de la ejecución hipotecaria y han dejado de lado la ejecución ordinaria. Así, un deudor en el umbral de la exclusión social se podría beneficiar de la moratoria de lanzamientos recogida ahora en la Ley 1/2013 (y, antes, en el Real Decreto-Ley 27/2012) si ha perdido la vivienda en una ejecución hipotecaria, pero no si ha sufrido la misma pérdida de titularidad en una ejecución ordinaria. Una actuación de este tipo por parte de la entidad constituye, a nuestro modo de ver, un claro supuesto de fraude de ley, aunque los jueces no siempre lo ven así.

Si la ejecución ordinaria sigue adelante, tampoco hay garantía de que el bien primeramente agredido deba ser el que garantice el préstamo que se reclama (es decir, el piso). Generalmente, se entenderá que el embargo y subasta de la finca es lo que resulta más sencillo (por la localización del bien) y menos oneroso para el ejecutado (art. 592.1 LEC), pero no será necesariamente así cuando, por ejemplo, el deudor tenga dinero en efectivo o buenos ingresos.

La segunda cuestión que planteaba el usuario era si, en caso de continuar la ejecución ordinaria hasta la subasta del piso, se podía conseguir que con el dinero obtenido se satisficiera en primer lugar el primer préstamo hipotecario y no el segundo, teniendo en cuenta que el acreedor era el mismo. La respuesta volvía a ser negativa. El acreedor es libre de reclamar el pago de cualquiera de los préstamos que ha concedido y, en este caso, había optado por el segundo. Con el valor obtenido en la

subasta del piso se debía satisfacer, en primer lugar, el préstamo que daba lugar a la ejecución y, por consiguiente, la primera hipoteca continuaría gravando el piso, ahora en manos del adjudicatario; salvo que hubiera habido subrogación o cancelación, el deudor originario seguiría obligado a pagar la deuda con la entidad.

De las conversaciones con el usuario se desprendía que la principal preocupación de la familia era que la madre del usuario no perdiera su casa. La razón por la que se temía esta consecuencia era que el padre del usuario había avalado el préstamo hipotecario de 2007. Es decir, el padre era responsable solidario del préstamo con todo su patrimonio. El avalista murió en 2008 y su esposa, la madre del usuario, aceptó la herencia de su marido de forma pura y simple y, por tanto, también sus deudas.

El piso del avalista era, en el momento de constituir la garantía, prácticamente el único bien que integraba el patrimonio del causante. Por eso se podía llegar a plantear si no habría sido necesario el consentimiento de su esposa (ahora su heredera) para constituir el aval. Recordemos que el artículo 231-9 del CCCat (con anterioridad, el art. 9 CF) establece que es necesario el consentimiento del cónyuge para la realización de actos "de enajenación, gravamen o, en general, de disposición de su derecho sobre la vivienda familiar o sobre los muebles de uso ordinario que comprometa su uso, aunque se refiera a cuotas indivisas". Sin embargo, a pesar de que la situación económica del matrimonio implicado puede efectivamente conducir a entender que el aval constituido por el marido "compromete el uso de la vivienda", la constitución de una garantía personal cae fuera del ámbito de aplicación del precepto de referencia; no se trata de ningún acto de enajenación, gravamen o disposición. Una interpretación más amplia del precepto, que quizás habría sido útil para la solución del problema que se nos planteaba, tendría otros efectos no deseados por el legislador, como que fuera necesario siempre el consentimiento del cónyuge para contraer obligaciones. Parece claro que el matrimonio no tiene que volver a comportar limitaciones de este alcance a la capacidad de obrar de ninguno de los dos cónyuges.

El principal problema radicaba en el hecho de que la viuda y heredera del avalista hubiera aceptado la herencia pura y simplemente y no a beneficio de inventario. En la aceptación de herencia se hizo constar que la heredera se adjudicaba la mitad indivisa del piso, por entenderse que la otra mitad le había correspondido como resultado de la liquidación del régimen económico matrimonial, sujeto al CC español (régimen de *gananciales*). Por tanto, si la herencia se hubiese aceptado a beneficio de inventario, no habría habido confusión de patrimonios y la ejecución ordinaria contra el avalista se habría dirigido sólo contra la mitad indivisa del piso que procedía del causante, lo cual habría hecho más complicada la venta y la eventual adjudicación a la entidad financiera solo se habría producido en esa mitad indivisa. Ello habría limitado la disposición y el disfrute y, por tanto, debería haber propiciado la negociación con la entidad para una solución pactada al problema.

El CCCat hace hincapié en la generalización del beneficio de inventario como regla general (Arroyo Amayuelas, 2009, 1495-1529). El preámbulo (VII.2) de la Ley

10/2008, de 10 de julio, insiste en que esta es la novedad más destacada en materia de aceptación y repudiación de la herencia; se extienden "las consecuencias del beneficio de inventario, como efecto legal, a los herederos que efectivamente hayan practicado inventario, aunque no hayan manifestado la voluntad de acogerse a este beneficio o incluso aunque hayan manifestado que el aceptan pura y simplemente". Y en esta línea de flexibilización, se acepta incluso el inventario en documento privado presentado a la administración para la liquidación de los tributos sucesorios (véase, especialmente, los arts. 461-15 y 461- 17 del CCCat). En nuestro caso, el inventario se había practicado ante notario y, además, se había pagado el impuesto de sucesiones dentro del plazo legal. Por lo tanto, si hubiera regido el CCCat, la heredera del avalista habría visto preservado su patrimonio personal, incluida la mitad indivisa del piso, de las deudas contraídas por el causante (siempre y cuando no hubiera incurrido en causa de pérdida del beneficio, como podría ser la administración contraria al régimen propio del beneficio de inventario).

Desgraciadamente, el causante había muerto antes de la entrada en vigor del Libro cuarto del CCCat (1 de enero de 2009) y también la aceptación fue anterior a esa fecha. De acuerdo con la DT 1ª de la Ley 10/2008, la sucesión se regía por el Código de Sucesiones (Ley 40/1991, de 30 de diciembre). El art. 30 del Código exigía que la práctica del inventario fuera acompañada de una declaración de efectuarlo con el fin de acogerse al beneficio y esta declaración se tenía que llevar a cabo ante juez o notario, en el plazo de un año desde la delación y en 30 días desde la toma de posesión de bienes hereditarios. Objetivamente, ninguno de estos requisitos se había cumplido.

Por eso podía ser útil recurrir al criterio empleado por la sentencia del Juzgado de primera instancia núm. 1 de Jaén, de 24 de julio de 2013¹², que, en un pleito interpuesto contra el notario que había autorizado la aceptación pura y simple de la herencia, anula la aceptación por vicio del consentimiento, dado que la heredera sufrió un error y no fue informada de la posibilidad de aceptar a beneficio de inventario. En la sentencia se tiene en cuenta que la heredera no sabía leer ni escribir y padecía una discapacidad auditiva importante y que no fue consciente del acto que estaba llevando a cabo; a ello se añadía que su hija (y causante) acababa de morir asesinada y esto le generó problemas psicológicos que requerían tratamiento. La autoridad judicial considera que era obligación del notario informar de la diferencia entre aceptar pura y simplemente y a beneficio de inventario. La heredera afirma no haber sabido de las deudas que pesaban sobre la herencia hasta el momento en que se interponen los correspondientes procedimientos de ejecución hipotecaria contra los pisos que había garantizado su hija en vida.

El desconocimiento del contenido obligacional que integra una herencia no parece, como regla general, suficiente para estimar concurrente el error en la aceptación (actual art. 461-10 del CCCat), y falta saber qué ha sucedido en apelación y si se reproduciría una sentencia similar en casos en los que el aceptante de la herencia se encontrara en circunstancias más habituales, pero destaca que se refuerce la opinión de que es parte de la función notarial explicar adecuadamente las diferencias entre

¹² JUR 262937.

uno y otro tipo de aceptación. En el Derecho vigente, no parece que esté en absoluto justificado tampoco aconsejar una aceptación pura y simple por el mero hecho del gasto que puede conllevar tomar inventario, dado que este se puede plasmar en documento privado aportado a la administración tributaria; en general, no resulta oportuno tomar esta decisión en lugar del cliente en casos en que, sin ulterior comprobación, pueda parecer que el patrimonio hereditario presenta un saldo positivo.

Durante las conversaciones con el usuario se concluyó que lo más prudente era procurar una solución pactada con la entidad financiera para que, en la ejecución, dejara al margen la vivienda de la madre. La confrontación judicial no parecía la mejor manera de conseguir el entendimiento ni presentaba indicios suficientemente seguros de éxito. Los argumentos a favor de entender que la heredera del avalista había aceptado a beneficio de inventario empoderaron al usuario a la hora de negociar. Afortunadamente, seis meses después se firmó una dación en pago, por medio de la cual se entregaba la titularidad del piso del usuario y de su esposa, con cancelación parcial de la deuda. Quedaron pendientes 60.000 €, que se financiaron parcialmente con un crédito concedido por la propia entidad en mejores condiciones que las de los nuevos préstamos hipotecarios (Euribor +1 de tipo de interés, sin cláusula suelo, etc.). Naturalmente, una parte de este remanente se destinó a satisfacer y cancelar las cargas que habrían permanecido sobre la finca (embargos de proveedores y de la Seguridad Social). La vivienda de la madre quedó totalmente desvinculada de la deuda y, dentro de los muchos problemas de la familia, al menos en este punto se obtuvo un buen resultado.

3.3. La mediación todo lo puede

Una arrendadora hizo llegar a ClinHab una consulta en la que preguntaba si podía promover el juicio de desahucio contra una arrendataria que le debía aproximadamente 12.000 € (entre renta y suministros) y que no atendía a sus llamadas (para ulterior detalle, VIOLA DEMESTRE-ESPINÓS– VIDAL, 2014, 1-6). La arrendadora pretendía el desahucio, no solo porque no podía soportar por más tiempo el impago, sino también por el interés de un hijo suyo de vivir en el inmueble arrendado. ClinHab informó a la usuaria de las posibles vicisitudes del proceso de desahucio. También convocó a la arrendataria, que manifestó que no quería ver a la propietaria, que la estaba atosigando con el pago, a pesar de haberle dicho que fuera pagando lo que pudiera. Sin embargo, la arrendataria accedía a abandonar la vivienda si la propietaria le facilitaba la salida, esto es, si le pagaba los gastos de alquilar otro piso y tres meses de renta: unos 2.000 o 2.500 €, más o menos. La propuesta se interpretó como un gesto para intentar llegar a un acuerdo. De ahí que ClinHab propusiera un proceso de mediación que, pese a las respectivas reticencias, ambas partes aceptaron (para una primera aproximación a la normativa estatal sobre mediación, VIOLA DEMESTRE, 2012, 1265-1268).

La negativa inicial de la arrendataria a verse con la propietaria llevó a que el proceso de mediación se iniciara con sesiones individuales. Se convocó en primer lugar a la propietaria, que, aunque reiteradamente señaló que la arrendataria le adeudaba más

de 12.000 €, en concepto de renta, y más de 5.000 €, por los suministros, también manifestó que estaría dispuesta a aceptar que le pagase lo que le debía del año en curso a cambio de que se marchara del inmueble. Se refería a la arrendataria como una persona sin educación y violenta y expresaba que no quería verla. Un mes después se consiguió tener una sesión privada con la arrendataria, que vino acompañada de su madre. Confirmó que, al principio, pagaba 800 € y que, posteriormente, el padre de la propietaria (el arrendador originario, a quien tras su muerte sucedió la hija, actual arrendadora) le dijo que pagara lo que pudiera (cosa que mostró a los mediadores mediante una grabación). Añadió también que, antes de morir, le ofreció 4.000 € para que dejara el piso. Según la arrendataria, las cantidades que adeudaba eran menores de las que se le reclamaban y alegaba que no podía irse del piso porque tenía un niño y no se podía quedar en la calle. Sin embargo, se mostró dispuesta a marcharse por, como mínimo, 1.800 €. También dijo que el contrato de arrendamiento era ilegal y que estaba dispuesta a ir al Juzgado a discutirlo todo. La madre de la arrendataria advirtió que, a la vista del funcionamiento de la justicia, no perdían nada quedándose en el piso sin pagar, supuesto que la propietaria no quisiera compensarlas para que se fueran. Al relato añadieron que no tenían agua, ni luz, ni gas, porque la propietaria había cancelado la cuenta del padre donde estaban domiciliados los recibos y, por lo tanto, les habían cortado los suministros.

Tras varias conversaciones telefónicas, las partes accedieron a una sesión conjunta. La propietaria acudió acompañada de su hijo, de unos veintitantos años; la arrendataria, con su hermano. Los mediadores, dadas las circunstancias del caso, permitieron que los familiares estuvieran presentes al considerar que, en caso contrario, la sesión no se habría celebrado. Tras el oportuno recordatorio de las reglas del procedimiento de mediación a todos los presentes, las partes discutieron, especialmente, sobre las cantidades pagadas y las adeudadas, y no se pusieron de acuerdo, ni tan siquiera sobre la cantidad concreta. Aun así, y pese a la hostilidad, al final se acercaron las posiciones: la propietaria admitía cobrar solo 5.000, a cambio de que la arrendataria se fuera de la vivienda; la arrendataria ya solo le pedía 1.000 € para irse. No obstante los progresos, la tensión entre las partes seguía siendo muy elevada, motivo por el cual los mediadores decidieron realizar nuevas sesiones individuales.

En la siguiente sesión privada con la propietaria, afloró el interés oculto: quería el piso para su hijo, que había regresado del extranjero y le ofrecía a ella 300 € en concepto de renta. Pero, a la vista del tiempo y el dinero que le supondría actuar judicialmente, estaba dispuesta a condonar la totalidad de la deuda; en ningún caso, a pagar cantidad alguna a la arrendataria. Si no estaba de acuerdo, reclamaría ante el juzgado el desahucio y la totalidad de la deuda. En la sesión privada con la arrendataria, que vino, de nuevo, acompañada de su madre, inicialmente señaló que estaba dispuesta a dejar el piso por 500 €, pero en ulterior conversación telefónica, accedió a dejar la vivienda sin cobrar cantidad alguna.

A partir de aquí, los mediadores redactaron un borrador de acuerdo y contactaron con las partes telefónicamente para acabar de consensuarlo. El acuerdo era, en

síntesis, el siguiente: la arrendataria renunciaba a cualquier derecho que pudiera tener sobre la vivienda y la dejaba libre, vacua y expedita y a disposición de la arrendadora y manifestaba que el coarrendatario había abandonado la vivienda hacía más de un año y que desconocía su paradero. Por su parte, la arrendadora condonaba cualquier cantidad pendiente de pago. La arrendataria hacía la entrega de llaves y de la posesión de la vivienda a la arrendadora, quien la recibía de conformidad. Ambas se daban por saldadas y finiquitadas, renunciando a nada pedirse ni reclamarse. Se cerró el acuerdo, no en la mesa de mediación, sino en la propia vivienda.

Este proceso de mediación sirvió para reforzar la consabida utilidad de las sesiones individuales para la gestión de conflictos con alta tensión entre las partes, pues permite que se desarrolle la labor mediadora sin que la presencia física de los afectados impida alcanzar una solución satisfactoria para ambas. Esta experiencia puso de relieve, también, la flexibilidad del proceso de mediación, en cuanto a las personas presentes en distintos momentos del mismo; en este caso concreto, con familiares próximos a las partes, que les hacían sentir más seguras y cómodas, sin que por ello intervinieran directamente en la resolución del caso. También se manifestó su flexibilidad en cuanto al lugar de la firma del acuerdo, tanto porque se facilitó que las partes se comprometieran a poner fin a la controversia como porque se ejecutó en ese mismo momento, evitando, de este modo, conflictos futuros. El análisis de las alternativas que se ofrecían ante la imposibilidad de llegar a un acuerdo fue útil y sirvió para que las partes fueran conscientes de sus posibilidades ante un eventual proceso judicial y, por consiguiente, de su posición en la negociación. Este caso sirve para explicar la mediación no solo como instrumento de gestión de conflictos que preserva la relación, sino también como un medio para terminarla de manera rápida y eficaz.

IV.- VALORACIÓN DE LA EXPERIENCIA

Como se ha podido demostrar, la Clínica contribuye a potenciar el aprendizaje basado en problemas, muy escasamente desarrollado en la Facultad de Derecho de la U. Barcelona. Seguramente por eso, la puesta en marcha del servicio de consultas está ayudando a consolidar el interés de los alumnos en esta opción curricular. Además, se ha difundido ampliamente la experiencia en el ámbito nacional e internacional, en este último caso gracias a la participación como *amicus curiae* en una demanda de inconstitucionalidad interpuesta por la Clínica de la Universidad de Rosario (Colombia)¹³ y a la implicación en la red internacional ENCLE.¹⁴ El nivel de satisfacción del estudiante es bueno y no menor es el de los usuarios. El estudiante acaba el curso con la doble sensación de que ha entendido mejor lo que antes había estudiado en los cursos ordinarios (al principio se horrorizan ante una escritura pública de hipoteca

¹³ ClinHab participó en la demanda de inconstitucionalidad del art. 12.3 L. 1537, de 20 de junio de 2012, por la cual se dictan normas tendientes a facilitar y promover el desarrollo urbano y el acceso a la vivienda y se dictan otras disposiciones. La Corte Constitucional de Colombia estimó las pretensiones de la actora, la Clínica Jurídica de la Universidad de Rosario (Colombia), y se hizo eco de las aportaciones de ClinHab. Se trata de la Sentencia C-370/14, de 11 de junio de 2014 (texto disponible en: <http://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2014/C-370-14.htm>).

¹⁴ <http://encle.org/>

y al final son capaces de entender todas las cláusulas), y que, además, ha contribuido a solucionar un problema ajeno. Es una satisfacción para él, pero también para las personas que estamos involucradas en este proyecto, teniendo en cuenta que, además de formar juristas, también es nuestra función contribuir a su aprendizaje personal y, por tanto, facilitarles el acceso a unos valores de solidaridad y de justicia, tanto o más importantes.

Con el tiempo se han ido mejorando algunos aspectos del proyecto. Paulatinamente se ha ido exigiendo a los estudiantes que redactaran una propuesta de informe o dictamen estructurada, en lugar de conformarnos con obtener de ellos ideas más o menos pertinentes pero, generalmente, expuestas de forma desordenada. Más allá de constatar que, en ocasiones, el estudiante no se ajusta exactamente a los hechos, o da respuestas que son ambiguas (por el lógico temor a equivocarse) –cuestiones que se intentan corregir a medida que se van evacuando consultas-, el problema fundamental era que muchas veces el estudiante sabía resolver bien el caso, pero, sin embargo, o bien se conformaba con dar una solución “que iba al grano”, o bien la redactaba, pero con dificultades a la hora de organizar las ideas.

Poco a poco, el estudiante va aprendiendo a realizar un planteamiento estructurado con la explicación del problema, la propuesta de posibles soluciones, la vinculación con otros temas marginales, y, finalmente, las posibles recomendaciones. Es un entrenamiento constante que ha de facilitar la elaboración de los Trabajos de Fin de Grado (TFG), que ClinHab también pretende potenciar.

Por otro lado, el rodaje de casi tres años de servicio también ha propiciado que, en el presente curso académico, se inicie más temprano a los alumnos en la recepción directa de consultas y en su respuesta telefónica. La asistencia y participación de los alumnos en las visitas con los usuarios es, desde luego, uno de los puntos fuertes de este sistema de formación, pero en esas ocasiones están siempre acompañados por profesores y colaboradores. Por el contrario, la llamada telefónica al usuario para comunicarle la opinión consensuada sobre la consulta formulada, requiere del alumno una mayor seguridad y entereza, porque es el único interlocutor ante el usuario (sin perjuicio de que las llamadas se hagan desde la Clínica y, por tanto, de que el alumno esté igualmente acompañado por el profesorado y/o los colaboradores). El desarrollo de tales habilidades de comunicación oral son igualmente relevantes para el futuro profesional de estas personas.

V.-NUEVOS RETOS

Como se acaba de indicar, el equipo docente de ClinHab asume el reto de desarrollar en el futuro la actividad académica que consiste en guiar a los estudiantes en el desarrollo del método del caso práctico o dictamen, en forma de Trabajo de Fin de Grado (TFG). Ya se ha señalado que, a veces, los estudiantes que saben resolver bien un caso, pero, en cambio, presentan algunas dificultades en la redacción de un informe que, de acuerdo con la lógica de los hechos, plantee el problema, las diversas soluciones posibles, o la vinculación con otros temas marginales (fiscalidad, procedimiento judicial). No se pretende otra cosa que procurar la necesaria

coordinación entre la tarea que ClinHab hace de puertas hacia fuera (atención a los usuarios) con la que, de puertas hacia adentro, realizan los estudiantes y, con un esfuerzo adicional, tanto por su parte como por la del profesorado, procurar su ulterior desarrollo. Es una apuesta por revalorizar los problemas jurídicos y sociales de la vivienda que, tal vez, si no se hiciera así, pasarían más desapercibidos, sobre todo si, como sucede a menudo, se trata de problemas marginales.

En definitiva, se pretende ayudar a desarrollar un pensamiento analítico más depurado del que se puede dar en una consulta con el usuario. Saber cuál es la solución que conviene a este último no equivale, desde luego, a plantearle todo el camino que -profesores y alumno- han tenido que seguir para llegar al resultado que se le ofrece. Estructurarlo adecuadamente por escrito, de acuerdo con la lógica de un trabajo científico y de investigación, es un trabajo adicional, que exige más tiempo de lo que los estudiantes pueden dedicar cuando sólo se trata de atender consultas de manera rápida y eficaz (es así aun cuando estén obligados a redactarlas por escrito). Las ventajas de este tipo de trabajos son innumerables: de entrada, se obliga al alumno a estudiar un problema y no un tema (defecto en que generalmente incurren tanto profesores como estudiantes en la mayoría de TFG); en consecuencia, se evita la dispersión y el no saber por dónde empezar, porque las conclusiones ya se conocen de antemano por el hecho de haberse trabajado el caso con anterioridad y haberse discutido colectivamente en el seno de la clínica; finalmente, se enseña al estudiante a plasmar estas conclusiones en un contexto no meramente divulgativo (como es, fundamentalmente, el inherente a la consulta presencial o telefónica con el usuario) y se le incentiva revestir el problema real de un marco teórico debidamente estructurado, que es una actividad que, sin duda, en el futuro debe ser la base de su carrera profesional, sea cual sea la tarea que desarrolle como jurista.

VI.- ALGUNAS REFLEXIONES FINALES, A MODO DE RESUMEN Y CONCLUSIÓN

ClinHab cumple la doble función de servir de formación a los alumnos y de ofrecer información a los ciudadanos. Los alumnos tienen contacto directo con casos reales a raíz de las consultas que aquellos formulan. El análisis de la consulta, la petición de la documentación necesaria, el estudio de la legislación y la jurisprudencia que son de aplicación al caso, la discusión en sesiones semanales, la elaboración de la respuesta con su multiplicidad de aspectos (civiles, registrales, fiscales, penales, etc.), según el caso, y la comunicación de resultados al usuario preparan al alumno para la su futura profesión como jurista (como abogado, en particular) al tiempo que permite tomar conciencia de la necesidad de prestar un servicio gratuito a la sociedad. Las personas que desempeñan su función en la Clínica son alumnos, profesores y colaboradores, expertos en distintas materias, que trabajan conjunta y colaborativamente para ofrecer al usuario la información que le pueda ser de utilidad ante la duda que su contrato de arrendamiento o su préstamo con garantía hipotecaria le puede plantear. Además, si el conflicto es interpersonal, la Clínica ofrece también información sobre el proceso de mediación, como un método positivo de gestión de los conflictos encaminado a que sean las partes las que puedan alcanzar un acuerdo que pueda satisfacer los intereses de todas ellas, con la

asistencia de una tercera persona, el mediador, que propicia el diálogo y la comunicación.

ClinHab está abierta a todo tipo de consultas relacionadas con la vivienda y es previsible que en el futuro ya no tenga que ocuparse tan reiteradamente de problemas que son consecuencia directa de la crisis económica sufrida (desahucios, daciones en pago, cláusulas abusivas). Por lo menos es verosímil pensar que, en un futuro no demasiado lejano, atenderá con mayor frecuencia problemas relacionados con comunidades de propietarios o vicios de la construcción, por poner solo dos ejemplos; o que se ocupará de informar a las personas sobre los pasos a seguir *antes* de adquirir un inmueble y solicitar financiación, o de firmar un contrato de arrendamiento. La Clínica también debe poder transferir conocimiento relativo a nuevas formas de acceso a la vivienda (tema sobre el que actualmente se realiza un TFG, a propósito de las propuestas legislativas catalanas sobre tenencias intermedias). En definitiva, ClinHab aspira a convertirse en un punto de referencia para los ciudadanos, al que poder acudir antes de tomar una de las decisiones patrimoniales más importantes en la vida de las personas.

VII.- BIBLIOGRAFÍA

AAVV (2011): “Clínicas: Desafío y Oportunidad”, *Revista Educación y Derecho* (monográfico). www.revistaeducacionyderecho.com.

AAVV en: GARCÍA AÑÓN, José (2013): *Transformaciones en la docencia y el aprendizaje del Derecho. Actas del Quinto Congreso Nacional de Docencia en Ciencias Jurídicas* (Valencia: Facultat de Dret Universitat de València), 376-387 (www.uv.es/innodret/pub/2013actas_congreso.pdf).

ANDERSON, Miriam (2011), “Primeros pasos hacia una clínica jurídica en Derecho privado”, en TURULL RUBINAT, Max (ed.): *Experiencias de mejora e innovación docente en el ámbito del Derecho*, Barcelona: Octaedro, 199-206.

ANDERSON, Miriam (2013): “Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección de los deudores hipotecarios, reestructuración de la deuda y alquiler social. Rapport español”, en: ARROYO I AMAYUELAS, Esther (dir.), “Crónica de Derecho privado europeo”, *Anuario de Derecho Civil*, 3, 1301-1306.

ARROYO AMAYUELAS, Esther (2009): “Comentaris als art. 461-14 a 461-21”, en EGEA FERNÁNDEZ, Joan – FERRER RIBA, Josep (dirs.), *Comentari al llibre quart del Codi civil de Catalunya, relatiu a les successions*, II, Barcelona: Atelier, 1495-1529.

ARROYO AMAYUELAS, Esther (2014): “Dación en pago y novación de préstamo hipotecario: en busca de los herederos llamados”, *LaNotaria*, 1, 34-42.

BLÁZQUEZ MARTÍN, Diego (2006): “Apuntes acerca de la educación jurídica clínica”, *Opinión Jurídica – Universidad de Medellín*, 5, 161-179.

BLOCH, FRANK S. (2013): *El movimiento global de clínicas jurídicas*, Valencia: Tirant lo Blanch, 2013.

EXPÓSITO GÓMEZ, Enriqueta – TURULL RUBINAT, Max (eds.) (2013): *Experiencias de docencia semipresencial en el título de Derecho, Barcelona*, Barcelona: Publicacions i Edicions de la U. Barcelona.

GARCÍA MEDINA, J. et alii (2014): “Clínica Jurídica. Una forma de aprendizaje-servicio para protección de derechos humanos”, *Reduca (Derecho). Serie Derecho Procesal*, 5 (1), 110-122.

MADRID PÉREZ, Antonio (2008): “El proyecto derecho al Derecho: Un planteamiento de actuación y reflexión comunitario”, en MARTÍNEZ, Miquel (ed.), *Aprendizaje, Servicio y Responsabilidad Social de las Universidades*, Barcelona: Octaedro, 93-112.

MADRID PÉREZ, Antonio (2010): “El acceso a los derechos: La experiencia del proyecto dret al Dret”, *Anuario de Filosofía del Derecho*, 26, 31-56.

MADRID PÉREZ, Antonio (2011): “«Dret al Dret», la experiencia de una clínica jurídica de interés público”, en TURULL RUBINAT, Max (ed.): *Experiencias de mejora e innovación docente en el ámbito del Derecho*, Barcelona: Octaedro, 187-195.

TURULL RUBINAT, Max (ed.) (2011): *Experiencias de mejora e innovación docente en el ámbito del Derecho*, Barcelona: Octaedro.

VERDERA IZQUIERDO, Beatriz (2014): “El aprendizaje y desarrollo del pensamiento jurídico a través de la jurisprudencia”, *Revista de Educación y Derecho*, 10, 1-22.

VIOLA DEMESTRE, Isabel – ESPINÓS, Fernando – VIDAL, Antoni (2014): “La mediación, un instrumento para gestionar la terminación de una relación arrendaticia”, *Revista La Trama*, 42, 1-6.

VIOLA DEMESTRE, Isabel - FERNÁNDEZ, Guillem (2013): “La mediación de los conflictos en la vivienda: un instrumento para la prevención del sinhogarismo y un ámbito de formación para profesionales colaborativos, en VIII Conferencia internacional del Foro Mundial de mediación, Tiempo de mediación, liderazgo y acción para el cambio, II, Venezuela, 143-148 (http://unaf.org/wp-content/uploads/2013/01/10_12_ponencias_foro_mundial_mediacion_Valencia_2.pdf).

VIOLA DEMESTRE, Isabel (2012): “Real Decreto-ley 5/2012, de 5 de marzo, de mediación en asuntos civiles y mercantiles”, en ARROYO I AMAYUELAS, Esther (dir.), “Crónica de Derecho privado europeo”, *Anuario de Derecho Civil*, 3, 1265-1268.

WITKER, Jorge (2007): “La enseñanza clínica como recurso de aprendizaje jurídico”, *Academia. Revista sobre enseñanza del Derecho*, 10, 181-207.