

Métodos alternativos de resolución de conflictos

Métodos alternativos



**Contrato de
construcción**

**Disposiciones varias
Ajuste de
contestaciones**

MEDIACIÓN

ARBITRAJE

JUICIO

Mediación

Es un procedimiento informal, estructurado, dirigido por un tercero neutral, el mediador, quien actúa facilitando la comunicación entre las partes, ayudándolas a entender su problema e intentar llegar a un acuerdo, que ellas mismas diseñen, el que será aceptado por las partes.

Mediación

Este proceso comunicacional que sirve para mediar entre dos partes que tienen un conflicto está regido por la

Ley 26.589 MEDIACION Y CONCILIACION (mayo de 2010) siendo obligatoria la mediación prejudicial antes de llegar a juicio en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Los únicos habilitados para mediar son los abogados, existiendo a partir de esta ley, la figura del profesional asistente, debiendo ambos estar inscriptos en el Registro Nacional de Mediación.

Los arquitectos como otras profesiones solo pueden CO-MEDIAR, esto significa hacerlo al lado de un abogado, que es el que tiene la firma habilitada por el Ministerio de Justicia.

Mediación

Hay tres tipos de mediaciones:

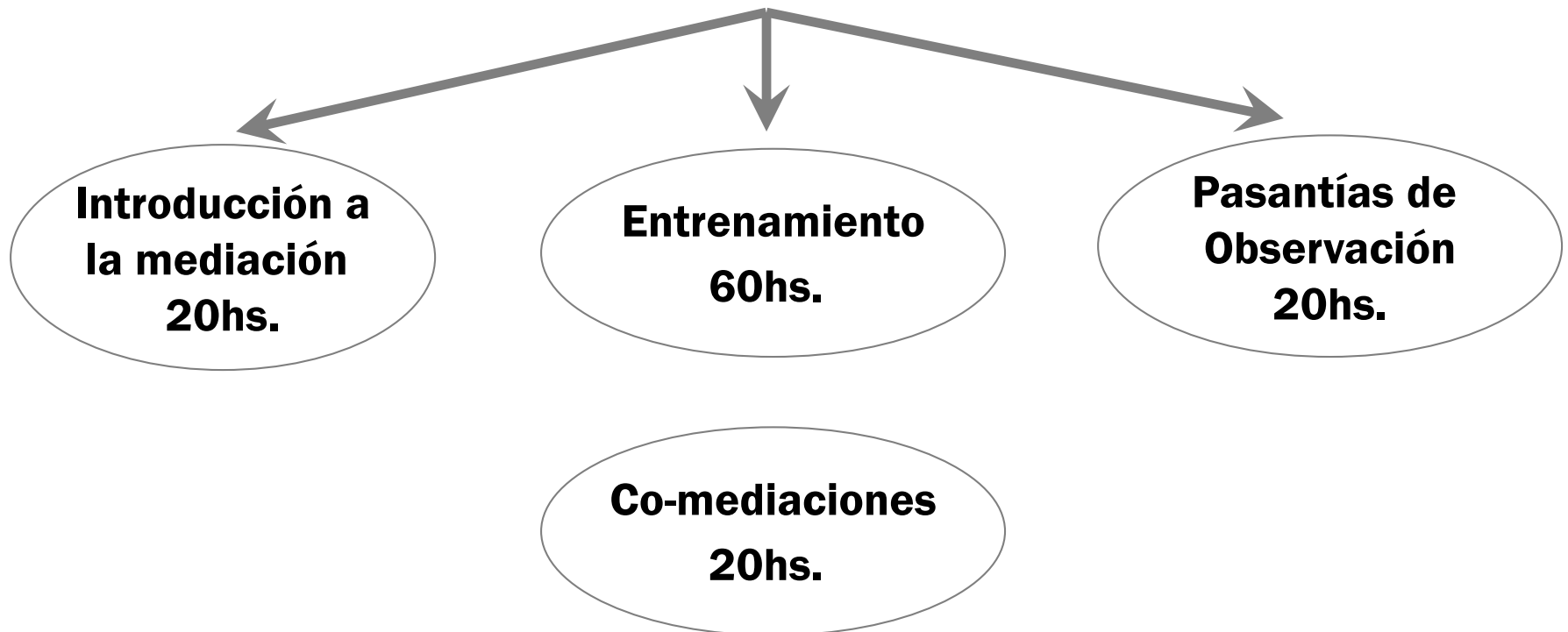
- ❖ **Prejudicial** (sólo están habilitados los abogados pudiendo haber profesional asistente)
- ❖ **Privada** (abogado más un co-mediador)
- ❖ **Privada-Privada** (una persona de otra profesión)

Las dos primeras son vinculantes (significa que sirven como antecedente válido para el eventual juicio) y la tercera no.

Para ser mediador

Curso en entidad formadora habilitada

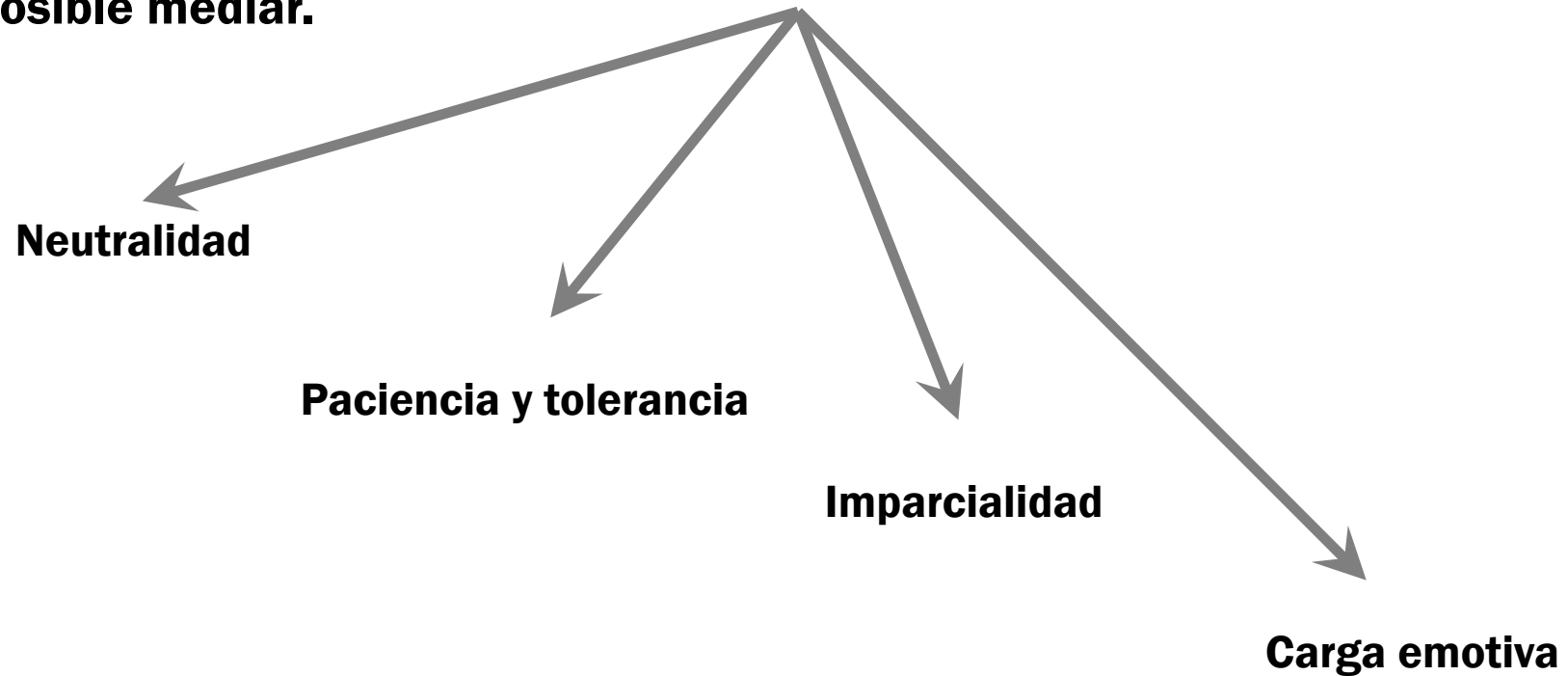
Duración : 100hs.



El mediador

ES EL QUE COORDINA TODO.

Vienen 2 o más partes a contarle a un tercero un problema, esta persona tiene que tener ciertas **CONDICIONES sin las cuales no le será posible mediar.**



Características del proceso

- ❖ Voluntaria
- ❖ Confidencial
- ❖ Protagonismo de las partes
- ❖ Colaboración (personas)
- ❖ Economía de costos: tiempo y poco desgaste
- ❖ Flexibilidad
- ❖ Presencia del abogado
- ❖ Acuerdo vinculante (menos la privada-privada)

Preparación de la sesión

LUGAR FÍSICO:

Comodidad: luz, temperatura

Buen contacto visual y auditivo

Asegurar la intercomunicación

Clima favorable para la interacción

Actitud y control del mediador

Recinto de la mediación



Ubicación de las partes



Comienza la sesión

DISCURSO INICIAL

Agradecimiento por estar allí

Hablar con libertad

Confidencialidad y firma del convenio de confidencialidad

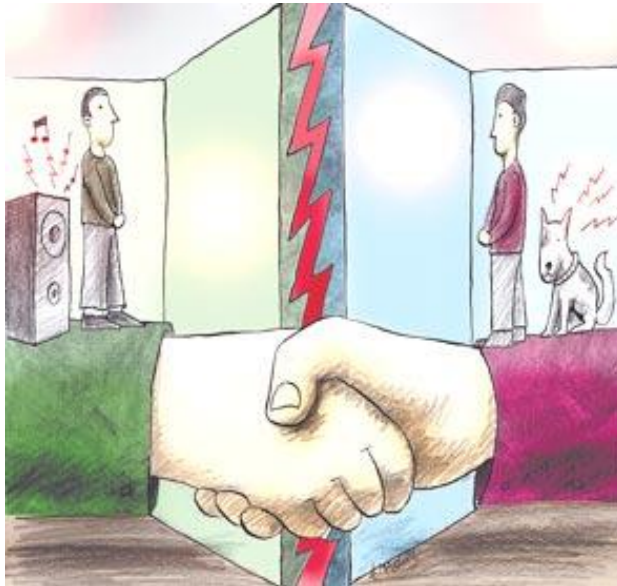
Que el mediador no puede ser testigo en un juicio

Que tampoco puede asesorar

Que ellos son los protagonistas de la historia

Que no habrá interrupciones

Situación existente



Comunicación rota

Posiciones encontradas

Herramientas del proceso



PARAFRASEO: permite al mediador ayudar a clarificar lo que las partes expresan y saca la carga emotiva



PREGUNTAS abiertas: para que la persona desarrolle la respuesta.
cerradas: para que conteste si o no.
circulares: lograr que se ponga en el lugar del otro (roll- playing)



SESIONES conjuntas: todas las partes intervinientes más sus abogados.
privadas: cada parte con el mediador.

Parafraseo

Al Consejo de Administración

Edificio Calle:

De nuestra mayor consideración:

Lamentablemente es de conocimiento de todos las desprolijidades o delitos, a veces graves de los administradores de consorcios que terminan perjudicando al mismo, especialmente cuando no son depositados los aportes y contribuciones de ley.

Para prevenir que esto ocurra, ofrecemos un servicio de auditoría refrendado por Contador Público Nacional, que brindaría la tranquilidad que en su consorcio la administración se está llevando en perfecto orden, o si por el contrario existieran deficiencias o malversaciones se podrían corregir rápidamente.

Dado lo confidencial de esta nota solicitamos, de estar interesados, comunicarse con los siguientes teléfonos:

Parafraseo

Al Consejo de Administración

Edificio Calle:

De nuestra mayor consideración:

Nos dirigimos a ustedes a efectos de ofrecerles un servicio de auditoría de consorcios producido y avalado por Contador Público Nacional, que logrará llevar la tranquilidad, el orden, la eficiencia y la honestidad, indispensable para el buen funcionamiento de todo consorcio.

Todos conocemos los conflictos que acontecen día a día en los edificios, lo que pasa cuando algo se rompe y hay que pedir presupuestos, que no siempre gana el más bajo y el mejor, lo que ocurre cuando no son depositados los aportes y contribuciones de ley, etc.

Por todo ello, queremos darnos y darles la oportunidad de conocernos, de poder trabajar juntos, de alertar sobre los problemas del edificio que hubieren, de tratar que no los haya, y brindarles asimismo la tranquilidad de que las tareas realizadas por la administración de turno sean transparentes.

Si desea comunicarse con nosotros, llámenos a los siguientes teléfonos:

Desarrollo de la sesión

En esta **NEGOCIACIÓN COLABORATIVA** donde las partes están en dos posiciones encontradas se trata de lograr llegar a los verdaderos intereses de cada una de ellas. (es el **para qué**)

Se trata de generar **OPCIONES**, mediante otra herramienta llamada Torbellino de ideas. (brainstorming)

Propuesta



LA ACEPTACIÓN DE LA PROPUESTA ES EL ACUERDO.

LO IMPORTANTE

El mediador nunca da opciones, son las partes las que resuelven su propio problema, lo que redundará en mayor efectividad y posibilidad que sea cumplido el acuerdo.

SON MEDIABLES todos los temas que estén relacionados con la construcción como medianería, cobro de honorarios, divergencias entre comitente y profesional o empresa constructora, plazos no cumplidos, etc, **no así** los que sean causas penales como estafas, delitos o muertes.

Por esta actividad el mediador cobra honorarios, que en el caso de una mediación privada comparte con el abogado co-mediador, siendo una cantidad fija de acuerdo al monto en cuestión.

El Acuerdo

- ❖ **Este acuerdo es público.**
- ❖ **Se labra un acta por el tema del acuerdo, se nombra las partes intervinientes con sus datos y que se decidió con la mayor precisión posible.**
- ❖ **Se trata que las prestaciones estén equilibradas, o sea que no haya nunca culpables o inocentes, ganadores o perdedores, no deben contener imputaciones “ante el error de “ el “hecho indebido”, etc.**

Convocatoria



GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES
SECRETARÍA DE JUSTICIA Y SEGURIDAD
PROGRAMA DE MEDIACIÓN COMUNITARIA Y METODOS
ALTERNATIVOS DE RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS

Centro de Gestión y Participación N°:
Mediación N°: 245
Mediadora:

MEDIACIÓN CONVOCATORIA A MEDIACIÓN.

Buenos Aires, 5/06 de 2001

SRES CONSORCIO DE COPROP. ETARIOS BUZELA 3042

Me dirijo a usted/es a los efectos de comunicarle que el Centro de Gestión y Participación a través del Centro de Mediación, convocan a una audiencia con el propósito de tratar el caso presentado por ADMINISTRADORA ELEVA VACIARDO CONSORCIO BUZELA 3044

A tal fin la audiencia fue fijada para el día 14/06/01 a las 9⁴⁵ horas, la que tendrá lugar en nuestras dependencias de Miller 2751.

Si usted requiere mayor información o modificar la fecha de la audiencia, le solicito hacerlo 72 horas antes del día señalado, ya sea personalmente o comunicándose en forma telefónica al 4522-9947/4745, entre las 10:00 y las 14:00 horas.

Sin más lo saluda atentamente.


Mediadora Comunitaria
C. G. P.



Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires
Programa de Descentralización y Modernización

Acta de Comuna


GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES
SECRETARÍA DE JUSTICIA Y SEGURIDAD
PROGRAMA DE MEDIACIÓN COMUNITARIA Y METODOS
ALTERNATIVOS DE RESOLUCION DE CONFLICTOS

ACTA DE MEDIACION

Centro de Gestión y Participación N°	Mediación N°: 215
--------------------------------------	-------------------

AUDIENCIA	Fecha: 3/07/01..	Número: 2	Hora inicio: 9:45	Hora finalización: 10:45
-----------	------------------	-----------	-------------------	--------------------------

CONVENIO DE CONFIDENCIALIDAD	Se firmó:	No se firmó:
------------------------------	-----------	--------------

MOTIVO: HUMEDAD Y FILTRACIONES EN MEDIANERA

EXPEDIENTE:

PARTICIPANTES

Apellido y Nombres	Firma
Documento Tipo y N°	
Condición en que participa	
Apellido y Nombres	Firma
Documento Tipo y N°	
Condición en que participa	
Apellido y Nombres	Firma
Documento Tipo y N°	
Condición en que participa	
Apellido y Nombres	Firma
Documento Tipo y N°	
Condición en que participa	
Apellido y Nombres	Firma
Documento Tipo y N°	
Condición en que participa	

RESULTADO DE LA AUDIENCIA	☐ No continúa la Mediación	Realización de un acuerdo
	☒ Continúa la Mediación	Decisión de las partes
		Decisión del mediador
		Inasistencia de una o ambas partes
		Decisión de las partes
		Decisión de la parte asistente
		Decisión del Mediador

PROXIMA AUDIENCIA	Fecha: 12/7/01	Hora: 9:45 hs.
-------------------	----------------	----------------

MEDIADORA	
Apellido y Nombres	Firma
Matricula/Legajo M.J. N°	
	C.G.P. Firma

OBSERVACIONES:

Acta Ministerio de Justicia



Ministerio de Justicia y Derechos Humanos de la Nación

ACTA DE MEDIACION COMUNITARIA *

PARTICIPANTES:
TEMA:

AUDIENCIA N°	Número de Caso	Hora de Inicio	Hora de Finalización
Fecha:			

CONVENIO DE CONFIDENCIALIDAD	Se firmó:	No se firmó:
---------------------------------	-----------	--------------

PARTICIPANTES		
Apellido y Nombres		
Documento (Tipo y N°)		
Calidad en que la asiste		Firma:
Apellido y Nombres		
Documento (Tipo y N°)		
Calidad en que la asiste		Firma:
Apellido y Nombres		
Documento (Tipo y N°)		
Calidad en que la asiste		Firma:
Apellido y Nombres		
Documento (Tipo y N°)		
Calidad en que la asiste		Firma:
Apellido y Nombres		
Documento (Tipo y N°)		
Calidad en que la asiste		Firma:
Apellido y Nombres		
Documento (Tipo y N°)		
Calidad en que la asiste		Firma:
Apellido y Nombres		
Documento (Tipo y N°)		
Calidad en que la asiste		Firma:
Apellido y Nombres		
Documento (Tipo y N°)		
Calidad en que la asiste		Firma:

OBSERVACIONES:

RESULTADO DE LA AUDIENCIA	☐ No continúa La mediación	Realización de un acuerdo Decisión de los participantes Decisión del mediador Inasistencia de alguno de los participantes Inasistencia de todos los participantes
	☐ Continúa La mediación	Decisión de los participantes Decisión del participante presente
PROXIMA AUDIENCIA Fecha: Hora: Lugar:		

MEDIADOR	
Apellido y Nombre	
Matricula/Registro N°	
Apellido y Nombre	
Matricula/Registro N°	

FIRMA DE LOS MEDIADORES

* Procedimiento no comprendido en los alcances de la ley 24.573

Acta de mediación prejudicial

PMPJUS - Registro de Mediadores
Mediación - Ley N° 24.573
Formulario : AUDIENCIA

EXPEDIENTE DE MEDIACIÓN: _____			

N° _____ Monto requerido S. _____			
Jugada Nacional en la: ☐ Comercial ☐ Civil ☐ Civil y Comercial Federal			
N° _____ Secretario N° _____			
Fecha de presentación en Mesa de Entradas de la Cámara: _____			

AUDIENCIA	Numero	Hora de Inicio	Hora de Finalización
(1)			
Lugar y fecha: _____			

CONVENIO DE CONFIDENCIALIDAD		☐ Se firmó	☐ No se firmó
------------------------------	--	-----------------------------------	--------------------------------------

RESULTADO DE LA AUDIENCIA	☐ No se realizó	☐ Por imposibilidad de notificar
	☐ No continua la mediación en virtud de :	☐ La realización de un acuerdo ☐ La decisión de las partes ☐ La decisión del mediador ☐ La incomparecencia de una de las partes
	☐ Continúa la mediación.	Próxima Audiencia : _____ Lugar: _____ Fecha: _____ Hora: _____

MEDIADOR		Registro N° _____
Apellido y Nombre _____		

ASISTENTES (en caso de mayor numero de participantes, completar al dorso)	
Apellido y Nombre _____	
Documento (Tipo y N°) _____	
Calidad en la que asiste _____	FIRMA
Domicilio Constituido _____	
Apellido y Nombre _____	
Documento (Tipo y N°) _____	
Calidad en la que asiste _____	FIRMA
Domicilio Constituido _____	

Nota: (1) Si es necesario precisar otra circunstancia, hacerlo al dorso, en observaciones.

ASISTENTES (continúa)

Apellido y Nombre		
Documento (Tipo y N°)		
Calidad en la que asiste		FIRMA
Domicilio Constituido		
Apellido y Nombre		
Documento (Tipo y N°)		
Calidad en la que asiste		FIRMA
Domicilio Constituido		
Apellido y Nombre		
Documento (Tipo y N°)		
Calidad en la que asiste		FIRMA
Domicilio Constituido		
Apellido y Nombre		
Documento (Tipo y N°)		
Calidad en la que asiste		FIRMA
Domicilio Constituido		
Apellido y Nombre		
Documento (Tipo y N°)		
Calidad en la que asiste		FIRMA
Domicilio Constituido		
Apellido y Nombre		
Documento (Tipo y N°)		
Calidad en la que asiste		FIRMA
Domicilio Constituido		

OBSERVACIONES:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Firma y sello del Mediador.

Cláusula final en los contratos

En caso de surgir un desacuerdo originado en la interpretación o el cumplimiento del presente contrato, las partes convendrán someterlo a mediación privada, la que estará a cargo de, Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Si con la mediación no se lograra un acuerdo o solamente acuerdos parciales, el o los temas a resolver serán sometidos a un arbitraje de amigable composición el que estará a cargo de y tendrá carácter vinculante para las partes. De no ser satisfactorio se someterá el litigio a los Tribunales Ordinarios de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Arbitrajes

Es un procedimiento por el cual se somete una controversia por acuerdo de las partes, a un árbitro o a un tribunal de árbitros que dicta una decisión sobre la misma que es obligatoria para las partes, es un juicio arbitral.

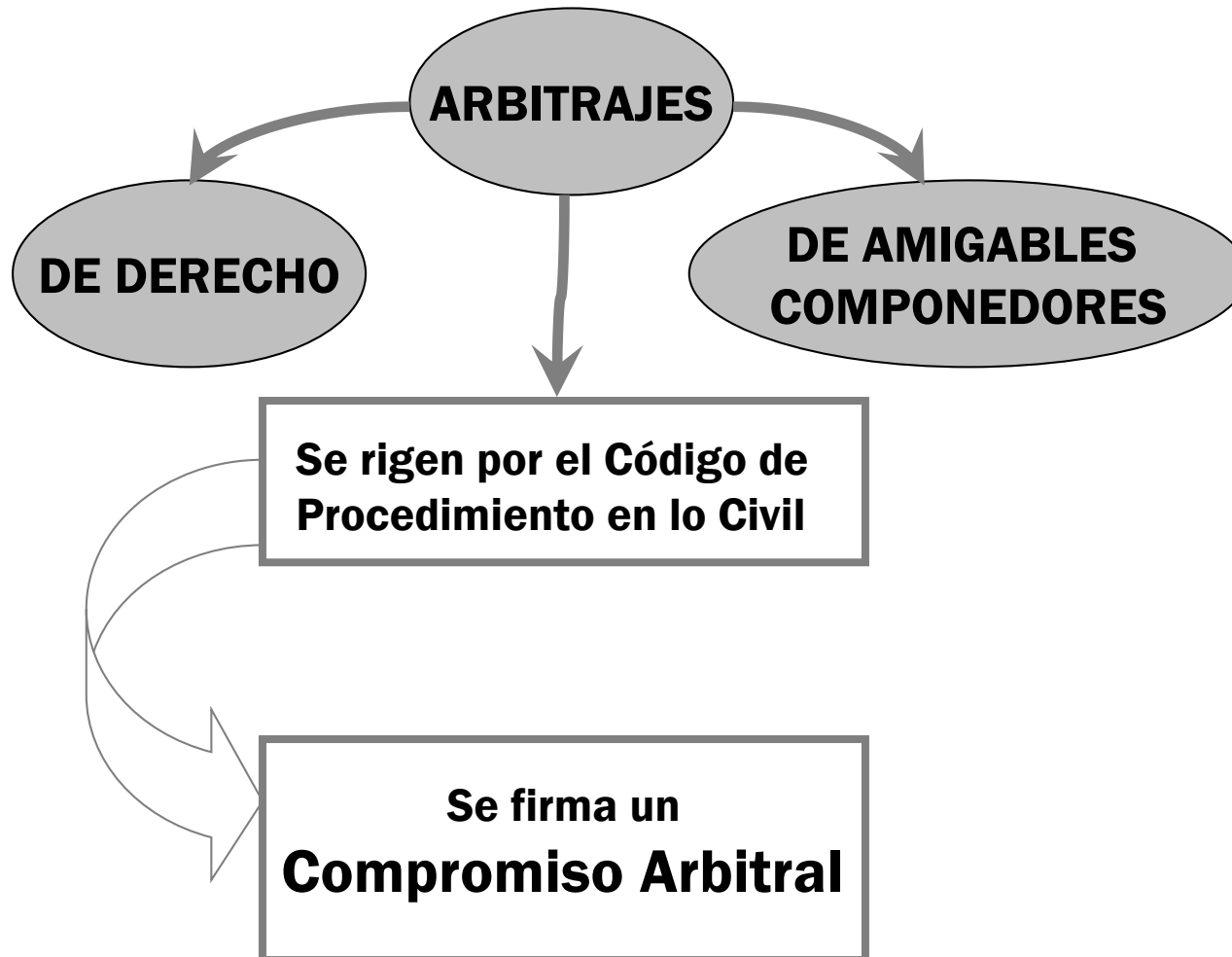
Al escoger el arbitraje, las partes optan por esta forma de resolución de conflictos privado en lugar de acudir ante los tribunales.

Arbitrajes

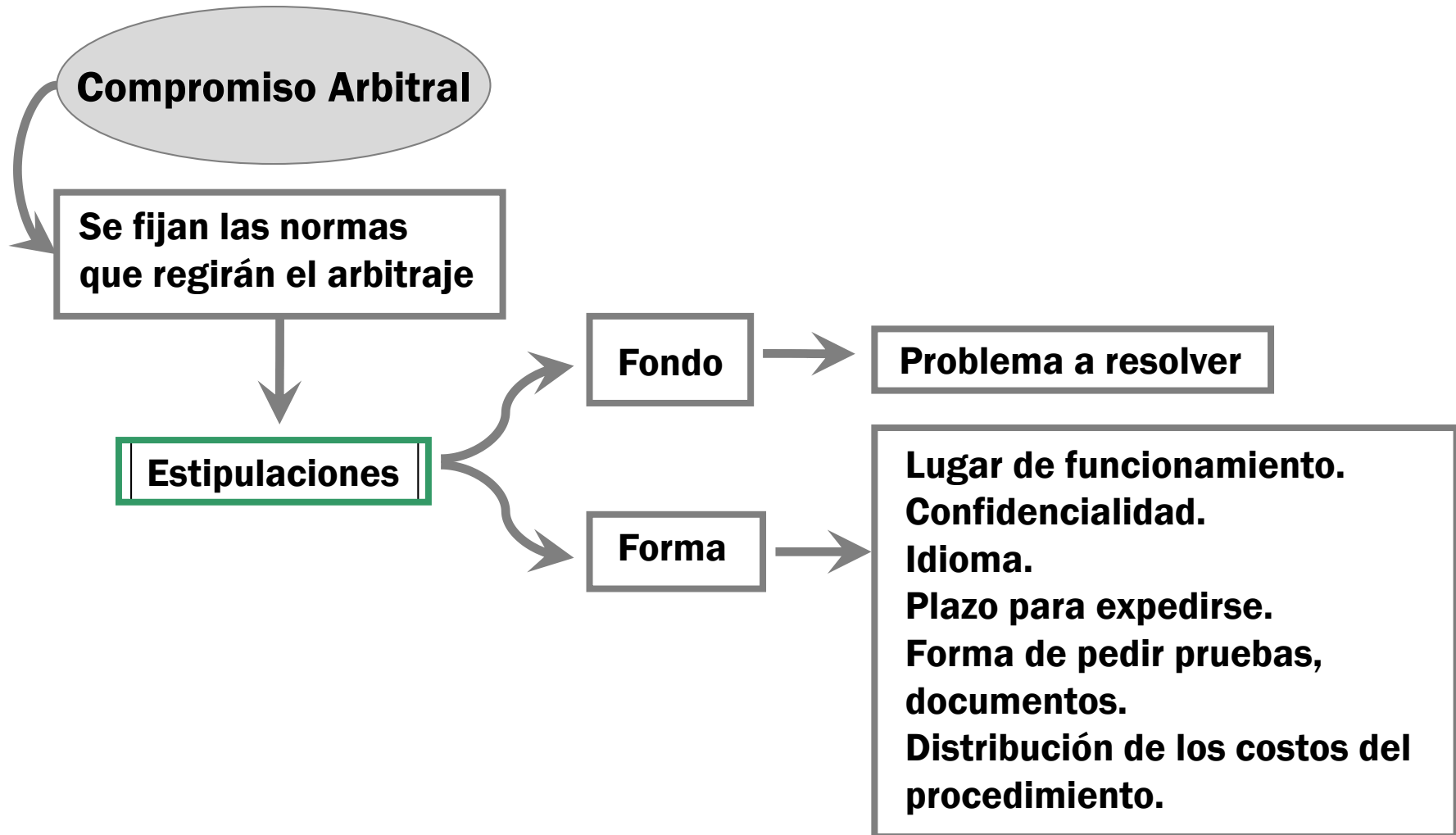
ART. 1651. (CCyC) Controversias excluidas. Quedan excluidas del contrato de arbitraje las siguientes materias:

- a) las que se refieren al estado civil o la capacidad de las personas;**
- b) las cuestiones de familia;**
- c) las vinculadas a derechos de usuarios y consumidores;**
- d) los contratos por adhesión cualquiera sea su objeto;**
- e) las derivadas de relaciones laborales.**

Arbitrajes



Arbitrajes



Compromiso arbitral

En Buenos Aires,(fecha), entre el Sr. XX, propietario de la obra sita en (calle), con domicilio en (calle), por una parte, y la empresa constructora ZZ, por la otra, con domicilio en (calle), convienen en celebrar el presente compromiso arbitral para someter a la decisión de un juicio de árbitros de amigables componedores, las diferencias que han surgido en la realización de la obra mencionada las que serán detalladas más adelante y para lo cual establecen:

PRIMERO: El propietario designa como árbitro por su parte al Arq. DD, matrícula No. del CPAU, con domicilio constituido en (calle).

SEGUNDO: La E.C. designa como árbitro por su parte al Arq. HH, matrícula No. del CPAU, con domicilio constituido en (calle).

TERCERO: Ambos profesionales quedan facultados para designar un tercer árbitro de común acuerdo, únicamente para el supuesto de que ellos no llegaran a conclusiones concordantes.

CUARTO: Los árbitros designados se regirán por las normas rituales para el juicio sumario contenidas en el Código de Procedimientos Civil y Comercial y actuarán constituidos en tribunal sin intervención de secretario.

QUINTO: Las partes someten al juicio de los árbitros los siguientes puntos:

.....
Los árbitros deberán laudar en el término improrrogable de tres 3 (tres) meses.

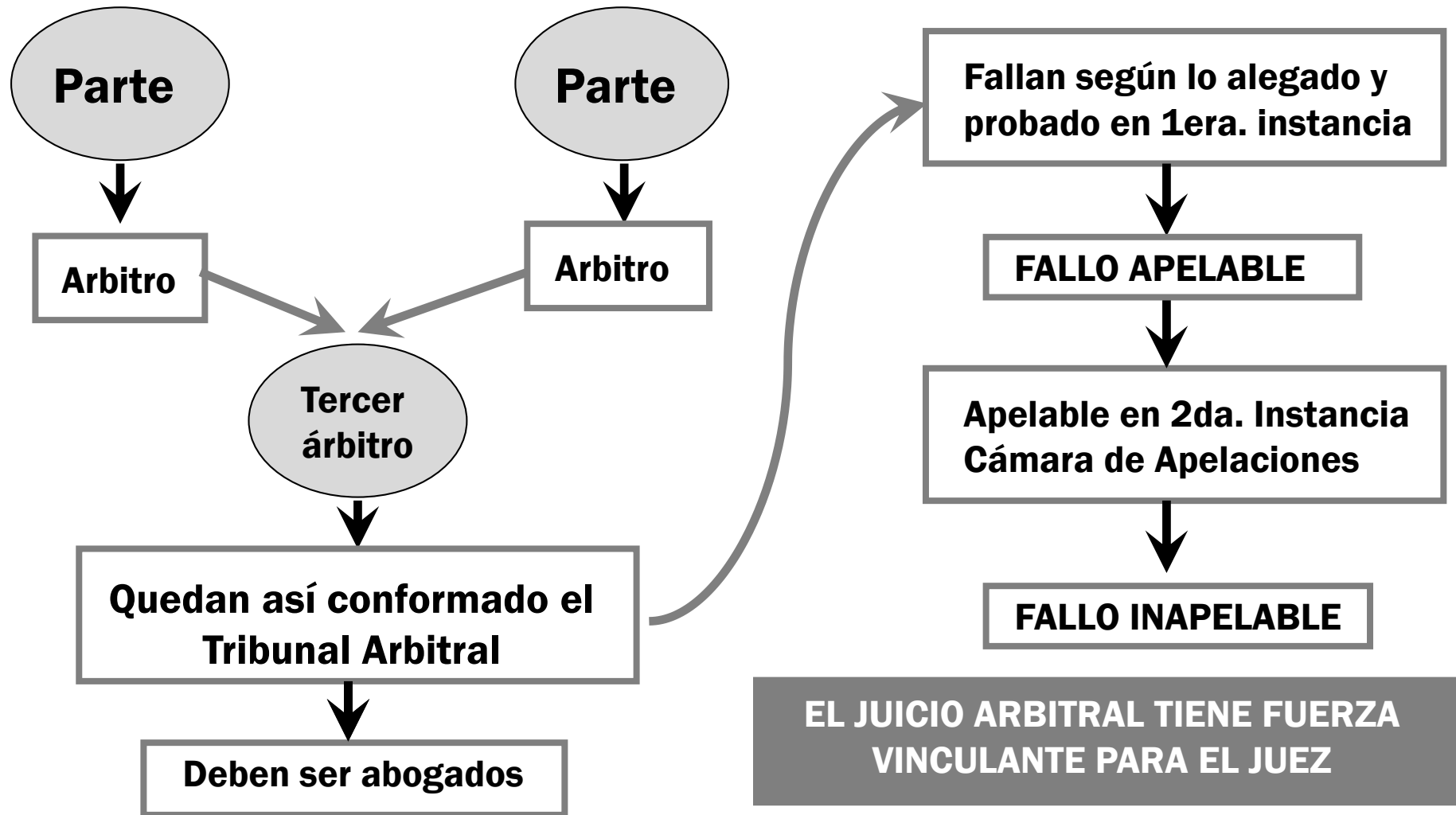
Las partes se someten a los resultados del laudo, renunciando expresamente a recurrir en contra del mismo.

En prueba de conformidad las partes firman al pie, dos ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto.

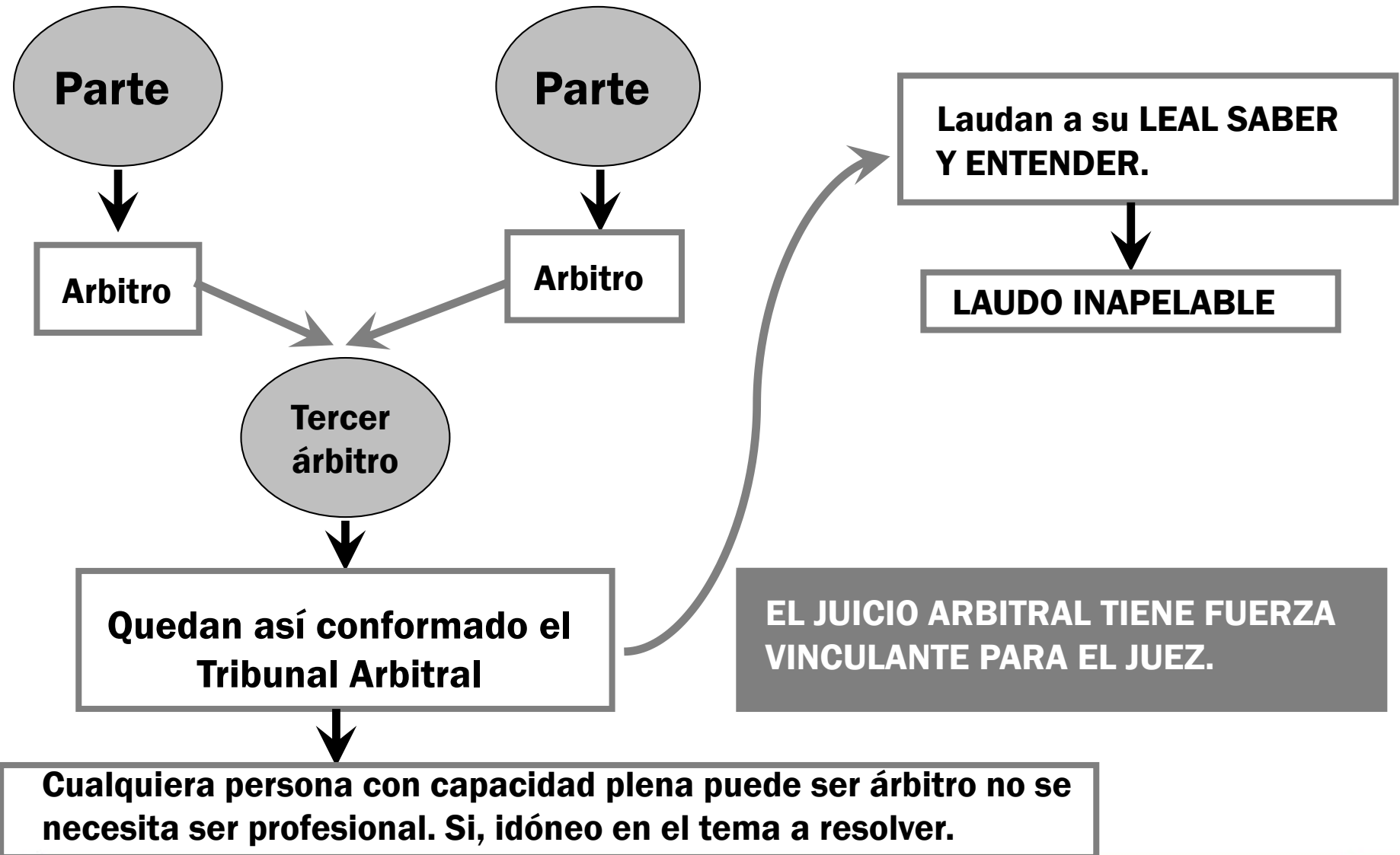
.....

.....

Arbitraje de derecho



Arbitraje de amigables componedores



Arbitrajes

- ❖ Si no se estipula en el compromiso arbitral que clase de arbitraje se elige se entiende que es de DERECHO.
- ❖ Se puede cursar Recurso de Nulidad cuando se haya laudado fuera de término o sobre puntos no comprometidos en el contrato, procediendo entonces ante la Justicia ordinaria.
- ❖ No pueden ser árbitros los que tuvieran 4to. grado de cosanguineidad o 2do. de afinidad o enemistad comprobada, con alguna de las partes intervinientes.
- ❖ Por desempeñar la función de árbitro, el profesional tiene derecho al cobro de honorarios, que estarán a cargo de quien lo convocó o quien, de acuerdo al compromiso arbitral, deba hacerse cargo de las costas.

Síntesis

	MEDIACION	ARBITRAJE	JUICIO
ADVERSARIAL O NO ADVERSARIAL	NO	SI	SI
INTERVENCION DE UN TERCERO	SI	SI	SI
PODER DEL TERCERO	NO	SI	SI
PRODUCTO FINAL O RESULTADO	SOLUCION ENTRE PARTES	DICTAMEN O LAUDO ARBITRAL	FALLO APELABLE
CARACTERISTICAS DE LA ESTRUCTURA	VINCULANTE O NO	VINCULANTE	VINCULANTE
FORMAL O NO FORMAL	FORMAL	FORMAL	FORMAL