



CALIFORNIA ASSOCIATION OF REALTORS®

Mediación para el Consumidor

Servicio de Asistencia Jurídica para Miembros (*Member Legal Services*)

Tel. 213.739.8282
Fax 213.480.7724
14 de Mayo de 2003 (Revisado)

Copyright © 2003 CALIFORNIA ASSOCIATION OF REALTORS® (C.A.R.). Se autoriza a los miembros de C.A.R a reproducir y utilizar este material con fines no comerciales siempre y cuando se reconozca la autoría del Departamento Jurídico de C.A.R. Se prohíbe cualquier otro tipo de reproducción o uso sin el permiso explícito y por escrito del Departamento Jurídico de C.A.R. Todos los derechos reservados

Introducción

La cantidad de litigios que se inician por diferentes motivos ha aumentado de manera notable en los últimos años. Recurrir a un juicio para resolver disputas parece ser casi una reacción instintiva. Sin embargo, los hechos de la realidad nos muestran que generalmente los juicios pueden ocasionar muchos gastos y un gran desgaste emocional, y generar, incluso, consecuencias negativas en lo económico a largo plazo. A pesar de que los compradores y vendedores de bienes raíces por lo general logran negociar y resolver las pequeñas disputas que se originan durante las transacciones, a veces esas mismas disputas suelen terminar en un juicio.

Afortunadamente, existen otras alternativas más allá de un juicio para resolver disputas. La mediación, cuya popularidad crece día a día, es una de esas alternativas. A través de la misma es posible reducir considerablemente el costo (tanto emocional como monetario) del proceso de resolución de disputas. De hecho, en muchos contratos actuales de bienes raíces, incluso aquellos publicados por C.A.R., se requiere de las partes que recurran a la mediación para resolver las disputas que puedan surgir entre ellas. Este memorándum incluye un resumen de algunos de los puntos que ambas partes en una transacción inmobiliaria deberán tener en cuenta al momento de decidir si recurrir o no a la mediación como método para resolver disputas.

P 1. ¿Qué es la mediación?

R. “Mediación” es un término que hace referencia a una manera un tanto informal de resolución de disputas que tiene lugar fuera del ámbito judicial. En

un proceso de mediación, un tercero cuya posición es neutral, denominado mediador, les brinda asistencia a las partes involucradas en la disputa. El mediador no tiene el poder de imponerle a las partes una decisión. De lo que el mediador se encarga, en cambio, es de facilitar las discusiones y la negociación con el objetivo de ayudar a las partes a lograr una resolución de la disputa que resulte aceptable para todos.

P 2. ¿En qué varía la mediación de otros métodos de resolución de disputas?

R. Para comprender las diferencias resulta útil comparar las principales características de la mediación con aquellas que corresponden a los métodos de resolución de disputas más comunes en este momento, es decir la negociación, el litigio y el arbitraje.

La *negociación* se refiere simplemente al proceso por el cual las partes se reúnen para discutir acerca de las posibles maneras de resolver una disputa. Esto puede hacerse por medio de encuentros cara a cara o a través de representantes autorizados, como lo son los abogados. La negociación por lo general se lleva a cabo fuera del ámbito judicial y no se requiere que la misma observe o respete ningún tipo de reglamento formal o procedimiento.

El *litigio* es un proceso de enfrentamiento en el cual las partes le presentan evidencia a un juez o jurado dejando a cargo de los mismos la toma de una decisión, como así también la posterior aplicación de dicha decisión con respecto a la disputa. Todo litigio responde a reglas formales y procedimientos judiciales y generalmente resulta lento y costoso. Dado que se caracteriza por un enfrentamiento, el litigio es en realidad una *disputa* de la cual resultan un ganador y un perdedor.

El *arbitraje* es similar al litigio en el sentido de que representa un proceso de enfrentamiento en el cual las partes le presentan evidencia a un tercero (el árbitro), quien luego toma una decisión con respecto a la disputa. Este proceso, sin embargo, generalmente es privado y no se lleva a cabo en un tribunal o de acuerdo con los reglamentos formales y procedimientos típicos de un tribunal. Para poder obligar a la otra parte a recurrir al arbitraje con el fin de resolver una disputa es necesario, en la mayoría de los casos, que las partes hayan aceptado previamente un *acuerdo* a tal efecto.

La *mediación* difiere notablemente del litigio y el arbitraje. Quizá la diferencia más significativa es que la mediación *no implica* un proceso de enfrentamiento. Es decir que las distintas posiciones de las partes no se discuten ni se otorga poder de decisión a un tercero. El rol del mediador es, en cambio, brindarle asistencia a las partes para que puedan llegar a un acuerdo mutuo de resolución de la disputa.

P 3. ¿Qué tipo de ventajas presenta la mediación?

R. La mediación es un sistema de resolución de disputas simple que puede utilizarse para resolver prácticamente cualquier tipo de disputas. Además, les permite a las partes actuar de manera conjunta y mantener el control del proceso de toma de decisiones (sin tener que tratar con abogados, jueces, árbitros, leyes muy rígidas o procedimientos y reglamentos típicos de un tribunal). Dado que la mediación no implica un proceso de enfrentamiento, les permite a las partes llegar a una conclusión en la que puede haber *dos ganadores*, y no *un ganador y un perdedor*, como sucede con los procesos de litigio y arbitraje. Otra ventaja de este tipo de proceso es que es privado y confidencial. Las discusiones y los acuerdos que resultan de la mediación no pasan a formar parte de un registro público como sucede en el caso de un litigio.

P 4. ¿Cómo funciona la mediación?

R. Una de las ventajas de la mediación es que no es necesario que se siga ningún reglamento o procedimiento en particular. Sin embargo, existe lo que se conoce como una mediación “típica.” Un caso que se considere típico comenzará con el mediador presentándose ante las partes y explicando cómo se llevará a cabo la mediación. Luego el mediador se cerciorará de que ciertos documentos, tales como el acuerdo de confidencialidad, hayan sido firmados por las partes antes de proceder con la mediación. Una vez que concluya con los asuntos preliminares, el mediador les dará a las partes la oportunidad de expresar sus propios puntos de vista con respecto a la disputa. Dependiendo del estilo del mediador o de las preferencias de las partes, el mediador puede a continuación separar a las partes y reunirse por separado con cada una de ellas. Algunos mediadores no separan a las partes a menos que algún asunto u opinión no expresada requiera un tratamiento en privado.

Una vez que las partes han presentado sus puntos de vista con respecto a la disputa, el mediador analizará la misma junto con las partes para identificar las áreas en las que existen coincidencias y aquellas en las que no. Sin embargo, el mediador no les indica a las partes cómo resolver la disputa. Si las partes llegan a un acuerdo, el mediador les brindará asistencia para que puedan formalizar por escrito su acuerdo.

P 5. ¿Quién puede desempeñarse como mediador?

R. Las leyes del estado de California no exigen una licencia o certificación por parte de los mediadores. En consecuencia, cualquier persona puede, en teoría, hacer de mediador. Tanto un vecino como un rabino o un sacerdote, por ejemplo, pueden hacer de mediadores. Sin embargo, la mayoría de los mediadores son profesionales que han participado en programas de entrenamiento, obtenido certificaciones de una universidad o un grupo privado de mediación, y que cuentan con experiencia concreta en la resolución de disputas.

P 6. ¿Cuánto cuesta la mediación y quién la paga?

R. El costo de la mediación depende de varios factores. Muchas agencias que dependen del gobierno, por ejemplo, patrocinan programas de mediación a los que cualquiera puede acceder sin costo alguno o con un costo simbólico. También existe, por otro lado, una gran cantidad de mediadores privados y de servicios de mediación que le ofrecen sus servicios al público en general. Los costos de una mediación privada pueden variar, pero generalmente incluyen un arancel de inscripción, además del correspondiente arancel por hora por los servicios que presta el mediador. Ambos aranceles pueden variar dependiendo de cada mediador o servicio de mediación en particular. Se recomienda a las partes que estén analizando recurrir a la mediación comparar a los proveedores de este servicio y sus correspondientes costos antes de inclinarse por uno o por otro. Generalmente, las partes acuerdan dividir los costos de la mediación en partes iguales.

P 7. ¿Dónde puedo encontrar mediadores y servicios de mediación?

R. Ambos pueden encontrarse en la guía telefónica local bajo el título “Mediación” (*Mediation*) “Arbitraje” (*Arbitration*) o “Resolución de Disputas” (*Dispute Resolution*). También puede comunicarse con agencias del gobierno, tales como el Departamento de Asuntos del Consumidor de California (*California Department of Consumer Affairs*), o consultar con un abogado o una asociación de abogados. Además, muchas compañías que ofrecen este tipo de servicios tienen también sitios en Internet.

P 8. ¿Qué sucede si la mediación no resuelve la disputa?

R. Aunque por lo general la mediación aporta una solución a la disputa, si esto no llegara a suceder las partes pueden recurrir a cualquier otro sistema de resolución de disputas. Por ejemplo, si las partes incluyeron un acuerdo de arbitraje en el contrato, podrán recurrir al mismo en busca de una solución. Si no existe un acuerdo de arbitraje, lo más probable es que las partes tengan que optar por el litigio.

Debemos remarcar, sin embargo, que incluso en aquellos casos en los que la mediación no resulta suficiente para resolver la disputa, constituye por sí misma una manera muy efectiva de disminuir las diferencias, permitiéndole a las partes expresar sus opiniones y facilitando una mayor eficiencia y enfoque en cualquier procedimiento futuro.