



**UNIVERSIDAD ESTATAL
PENÍNSULA DE SANTA ELENA**

**FACULTAD DE CIENCIAS SOCIALES Y SALUD
CARRERA DE DERECHO**

**TRABAJO DE INTEGRACIÓN CURRICULAR PREVIO A LA
OBTENCIÓN DEL TÍTULO DE ABOGADO**

**TÍTULO:
LA MEDIACIÓN COMO RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS
CONDOMINALES, 2023.**

**AUTOR:
PANCHANA TIGRERO JEAN JOSUÉ**

**TUTORA:
Dra. NICOLASA PANCHANA SUÁREZ, Mgt.**

LA LIBERTAD – ECUADOR

2024

UNIVERSIDAD ESTATAL PENÍNSULA DE SANTA ELENA
FACULTAD DE CIENCIAS SOCIALES Y SALUD CARRERA DE
DERECHO

TRABAJO DE INTEGRACION CURRICULAR PREVIO A LA
OBTENCIÓN DE TÍTULO DE ABOGADA

TÍTULO:
LA MEDIACIÓN COMO RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS
CONDOMINALES, 2023.

AUTOR:
PANCHANA TIGRERO JEAN JOSUÉ

TUTORA:
Dra. Nicolasa Panchana Suárez, Mgt.

LA LIBERTAD- ECUADOR

2024

APROBACIÓN DE LA TUTORA

CERTIFICO

Que he analizado el trabajo de integración curricular con el título “**LA MEDIACIÓN COMO RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS CONDOMINALES, 2023.**” presentado por el estudiante **PANCHANA TIGRERO JEAN JOSUÉ**, portador de las cédula de ciudadanía N° 0928023720, como requisito previo a optar el título de **ABOGADO**, y declaro que luego de haber orientado científica y metodológicamente su desarrollo, el referido proyecto de investigación se encuentra concluido en todas sus partes cumpliendo así con el proceso de acompañamiento determinado en la normativa interna, recomendando se inicien los procesos de evaluación que corresponden.

Atentamente


Dra. Nicolasa Panchana Suárez, Mgtr.
TUTORA

CERTIFICACIÓN ANTIPLAGIO

CERTIFICO

En mi calidad de Tutora del Trabajo de Unidad de Integración Curricular: **“LA MEDIACIÓN COMO RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS CONDOMINALES, 2023”**, cuya autoría corresponde al estudiante **PANCHANA TIGRERO JEAN JOSUÉ** de la carrera de Derecho, CERTIFICO, que el contenido de dicho trabajo ha sido sometido a la validación en sistema anti plagio URKUND, obteniendo un porcentaje de similitud del 9%, cumpliendo así con los parámetros técnicos requeridos para este tipo de trabajos académicos.

Atentamente


Dra. Nicolasa Panchana Suárez, Mgt.
Tutora

VALIDACIÓN GRAMATICAL Y ORTOGRÁFICA

CERTIFICO:

Yo, **Jhon Harold Muñoz Cucalón**, con C.I.: **2450637315**, mediante la presente indico que he revisado la redacción y ortografía del contenido del trabajo de integración curricular, el cual tiene como nombre: **LA MEDIACIÓN COMO RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS CONDOMINIALES, 2023**, elaborado por el Sr. **Panchana Tigreiro Jean Josué**, previo a la obtención del título de: **ABOGADO**.

Para efecto eh procedido a leer y analizar de manera profunda el estilo, la ortografía y redacción del texto y sean realizado las correcciones correspondientes dentro del trabajo.

Por lo expuesto y en uso de mis derechos como Magister en Administración de la Educación, autorizo a la peticionaria, hacer uso de este certificado como considere conveniente a sus intereses.

Santa Elena, 06 de junio de 2024.



Lic. Jhon Harold Muñoz Cucalón, Mgtr.

C.I.: 2450637315

Número de registro SENEDU: 7002536004

Número de registro SENEYCYT: 6043226278

Correo: munozcucalonjhon@gmail.com

DECLARATORIA DE AUTORÍA

Yo, PANCHANA TIGRERO JEAN JOSUÉ, estudiante de la Carrera de Derecho de Universidad Estatal Península de Santa Elena, habiendo cursado la asignatura de Integración Curricular II, declaro la autoría del presente trabajo de investigación con el título **“LA MEDIACIÓN COMO RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS CONDOMINALES, 2023.”**, desarrollado en todas sus partes por el suscrito estudiante con apego a los requerimientos de la ciencia del derecho, la metodología de la investigación y las normas que regulan los procesos de titulación de la UPSE.

Atentamente

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'J. Josué', is centered on the page.

PANCHANA TIGRERO JEAN JOSUÉ

C.C. 0928023720

APROBACIÓN DEL TRIBUNAL DE GRADO



Firmado electrónicamente por:
VICTOR MANUEL
CORONEL ORTIZ

Ab. Víctor Coronel Ortiz Mgtr,
DIRECTOR DE LA CARRERA
DE DERECHO



Firmado electrónicamente por:
ISABEL PATRICIA
GALLEGOS ROBALINO

Dra. Isabel Gallegos Robalino
DOCENTE ESPECIALISTA

NICOLASA
GENOVEVA
PANCHANA
A SUAREZ

Firmado
digitalmente
por NICOLASA
GENOVEVA
PANCHANA
SUAREZ

Dra. Nicolasa Panchana Suárez, Mgtr.
TUTORA



Firmado electrónicamente por:
BRENDA AMPARITO
REYES TOMALA

Ab. Brenda Reyes Tomalá, Mgtr.
DOCENTE UIC

DEDICATORIA

Para mi amada madre y en memoria de mi querido padre, quienes me han enseñado el verdadero significado del amor y la fortaleza. Mamá, gracias por tu constante apoyo y cariño, y papá, aunque ya no estés físicamente, tu legado y tus enseñanzas viven en mí cada día. Con todo mi amor.

Jean Panchana, mayo 2024

AGRADECIMIENTO

Mis más sinceros agradecimientos a la Universidad Estatal Península de Santa Elena, por brindarme la oportunidad de crecer académica y personalmente en un entorno de excelencia y apoyo.

A la Dra. Nicolasa Panchana Suárez, por su invaluable guía, sabiduría y compromiso en mi formación. Sus enseñanzas han dejado una huella indeleble en mi vida profesional y personal.

A la Ab. Karen Díaz Panchana, por su constante apoyo, asesoramiento y dedicación. Su ejemplo de profesionalismo y ética ha sido una inspiración constante en mi camino.

A las Abogadas mediadoras del consejo de la judicatura, Miriam Flores y Esmeralda Castillo, quienes me ayudaron con su distinguido conocimiento sobre la materia.

A la Ab. Brenda Reyes Tomalá, Mgt. por su valiosa dedicación y sus vastos conocimientos en el área de la Metodología de la Investigación.

Con gratitud. Jean Panchana, mayo 2024

ÍNDICE GENERAL

PORTADA.....	I
CONTRAPORTADA.....	II
APROBACIÓN DEL TUTOR.....	III
CERTIFICACIÓN ANTIPLAGIO.....	IV
VALIDACIÓN GRAMATICAL Y ORTOGRÁFICA	V
DECLARACIÓN DE AUTORÍA.....	VI
APROBACIÓN DEL TRIBUNAL.....	VII
DEDICATORIA.....	VIII
AGRADECIMIENTO.....	IX
ÍNDICE GENERAL.....	XII
ÍNDICE DE CUADROS.....	XIII
ÍNDICE DE FIGURAS.....	XIV
ÍNDICE DE ANEXOS.....	XV
RESUMEN	XVI
ABSTRACT.....	XVII
INTRODUCCIÓN.....	1
CAPÍTULO I.....	3
EL PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN	3
1.1 Planteamiento del problema.....	3
1.2 Formulación del Problema.....	7
1.3 Objetivos: General y Específicos.....	7
1.3.1 Objetivo General	7
1.3.2 Objetivos Específicos.....	7
1.4 Justificación de la Investigación	7
CAPÍTULO II.....	9
MARCO REFERENCIAL	9

2.1 Marco Teórico.....	9
2.1.1 Origen de la mediación en el mundo.....	9
2.1.2 La mediación como resolución de conflictos en Latinoamérica.....	12
2.1.3 La mediación en el Ecuador.....	15
2.1.4 Principios de la mediación.....	16
2.1.5 Ventajas de la mediación como método de solución de conflictos.....	19
2.1.6 El arte de un mediador.....	20
2.1.7 Cualidades de un mediador.....	22
2.1.8 Modos de la mediación.....	23
2.1.9 Conflictos sociales.....	24
2.1.10 Teoría del conflicto.....	24
2.1.11 Teoría del abuso del derecho dentro del ámbito condominal.....	28
2.1.12 Clases de conflictos intervecinales.....	30
2.1.14 El problema de la denominación del régimen.....	31
2.1.15 La representación en el condominio.....	32
2.1.16 El problema con los trabajadores y la seguridad social.....	33
2.1.17 El problema de las mejoras ecológicas y tecnológicas.....	33
2.1.18 Los problemas de cumplimiento.....	35
2.1.19 La justicia por propia mano.....	35
2.1.20 Facultades de la mediación.....	36
2.1.21 Los distintos tribunales.....	36
2.1.22 Valores en la comunidad.....	37
2.1.23 Orden de los valores en la comunidad.....	38
2.2 Marco Legal.....	40
2.2.1 Ley de Propiedad Horizontal.....	44
2.2.2 Ley de Arbitraje y Mediación.....	49
2.3 Marco Conceptual.....	55

CAPITULO III	56
MARCO METODOLÓGICO	56
3.1 DISEÑO Y TIPO DE INVESTIGACIÓN.....	56
3.2 RECOLECCIÓN DE LA INFORMACIÓN.....	58
3.3 TRATAMIENTO DE LA INFORMACIÓN.....	61
3.4 OPERACIONALIZACIÓN DE VARIABLES	64
CAPITULO IV.....	65
RESULTADOS Y DISCUSIÓN	65
4.1 ANÁLISIS, INTERPRETACIÓN Y DISCUSIÓN DE RESULTADOS.....	65
Encuestas a Ciudadanos de la Provincia de Santa Elena	65
Entrevista a la abogada Esmeralda Castillo, mediadora del Centro de la Judicatura...	74
Entrevista a la abogada Miriam Flores Cruz, mediadora del Centro de la Judicatura .	76
4.2 VERIFICACIÓN DE LA IDEA A DEFENDER	78
CONCLUSIONES	79
RECOMENDACIONES	80
BIBLIOGRAFÍA	82

ÍNDICE DE CUADROS

Cuadro 1. Población y Muestra	57
Cuadro 2. Géneros de los Encuestados	65
Cuadro 3. Edad de los Encuestados	66
Cuadro 4. Pregunta 1.- En el último año, ¿ha enfrentado algún conflicto en su comunidad de vecinos?	67
Cuadro 5. Pregunta 2.- ¿Con qué frecuencia se presentan conflictos en su comunidad?	68
Cuadro 6. Pregunta 3.- ¿Qué tipo de conflictos son más recurrentes en su comunidad?	69
Cuadro 7. Pregunta 4.- ¿Ha participado alguna vez en un proceso de mediación para resolver un conflicto?	70
Cuadro 8. Pregunta 5.- ¿Cuál fue la razón principal por la que optó por la mediación para resolver su conflicto?	71
Cuadro 9. Pregunta 6.- ¿Cómo evaluaría la efectividad de la mediación en comparación con otros métodos de resolución de conflictos?	72
Cuadro 10. Pregunta 7.- ¿Se siente satisfecho/a con el proceso de mediación en general?	73

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1. Géneros de los Encuestados	65
Gráfico 2. Edad de los Encuestados	66
Gráfico 3. Pregunta 1.- En el último año, ¿ha enfrentado algún conflicto en su comunidad de vecinos?	67
Gráfico 4. Pregunta 2.- ¿Con qué frecuencia se presentan conflictos en su comunidad?	68
Gráfico 5. Pregunta 3.- ¿Qué tipo de conflictos son más recurrentes en su comunidad?	69
Gráfico 6. Pregunta 4.- ¿Ha participado alguna vez en un proceso de mediación para resolver un conflicto?	70
Gráfico 7. Pregunta 5.- ¿Cuál fue la razón principal por la que optó por la mediación para resolver su conflicto?	71
Gráfico 8. Pregunta 6.- ¿Cómo evaluaría la efectividad de la mediación en comparación con otros métodos de resolución de conflictos?	72
Gráfico 9. Pregunta 7.- ¿Se siente satisfecho/a con el proceso de mediación en general?	73

ÍNDICE DE ANEXOS

Anexo 1.	Entrevista Dirigida a las Mediadoras del Consejo de la Judicatura de la Provincia de Santa Elena	84
Anexo 2.	Encuestas Dirigidas a los Ciudadanos de la Provincia de Santa Elena	85
Anexo 3.	Entrevista con la Abogada Esmeralda Castillo, Mediadora del Consejo de la Judicatura	87
Anexo 4.	Entrevista con la Abogada Miriam Flores Cruz, Mediadora del Consejo de la Judicatura	87

**UNIVERSIDAD ESTATAL PENÍNSULA DE SANTA ELENA
FACULTAD DE CIENCIAS SOCIALES Y DE LA SALUD
CARRERA DE DERECHO**

**LA MEDIACIÓN COMO RESOLUCIÓN DE
CONFLICTOS CONDOMINALES, 2023.**

**Autor: Jean Panchana
Tutora: Dra. Nicolasa Panchana**

RESUMEN

La mediación es una herramienta valiosa para la resolución de conflictos en comunidades condominales, donde las disputas son comunes debido a la convivencia estrecha y las diversas perspectivas de los propietarios. El ser humano es capaz de entender y razonar, dentro de varios ámbitos sociales, siendo uno de estos las interacciones comunitarias. La mediación se centra en facilitar el diálogo entre las partes involucradas para alcanzar acuerdos mutuamente aceptables, evitando los costosos y prolongados procesos judiciales. Los conflictos pueden surgir por diversas razones, como el uso de áreas comunes, el incumplimiento de normas, problemas de convivencia o disputas financieras. La mediación se presenta como una alternativa eficiente para abordar estos problemas, promoviendo la comunicación directa y constructiva entre las partes. Un mediador, que es imparcial y entrenado en técnicas de resolución de conflictos, facilita el proceso, asegurándose que todas las voces sean escuchadas y que se identifiquen las verdaderas preocupaciones subyacentes. El proceso de mediación tiene varias ventajas. Primero, es voluntario, lo que significa que todas las partes deben estar dispuestas a participar y colaborar en la búsqueda de una solución. Esto fomenta un ambiente de cooperación y buena fe. Segundo, es confidencial, lo que permite a los involucrados discutir libremente sus problemas sin temor a repercusiones externas. Tercero, es flexible y puede adaptarse a las necesidades específicas de las partes, permitiendo soluciones creativas y personalizadas. Además, la mediación ayuda a preservar las relaciones entre vecinos, que es crucial en un entorno condominal donde la interacción diaria es inevitable. Un acuerdo alcanzado a través de la mediación suele ser más duradero, ya que las partes tienen un mayor sentido de propiedad sobre la solución. La mediación también es más rápida y menos costosa que los procedimientos judiciales, lo que la convierte en una opción atractiva para resolver disputas condominales.

Palabras clave: Mediación, comunitarias, cooperación, confidenciales, conflictos condominales.

**UNIVERSIDAD ESTATAL PENÍNSULA DE SANTA ELENA
FACULTAD DE CIENCIAS SOCIALES Y DE LA SALUD
CARRERA DE DERECHO**

**MEDIATION AS A RESOLUTION OF
CONDOMINIUM DISPUTES, 2023.**

**Autor: Jean Panchana
Tutora: Dra. Nicolasa Panchana**

ABSTRAC

Mediation is a valuable tool for resolving conflicts in condominium communities, where disputes are common due to close living quarters and the diverse perspectives of the owners. Human beings are capable of understanding and reasoning within various social contexts, one of which is community interactions. This method focuses on facilitating dialogue between the parties involved to reach mutually acceptable agreements, avoiding costly and prolonged judicial processes. Conflicts can arise for various reasons, such as the use of common areas, non-compliance with rules, coexistence issues, or financial disputes. Mediation presents itself as an efficient alternative to address these problems, promoting direct and constructive communication between the parties. A mediator, an impartial figure trained in conflict resolution techniques, facilitates the process, ensuring that all voices are heard and that the true underlying concerns are identified. The mediation process has several advantages. First, it is voluntary, meaning all parties must be willing to participate and collaborate in seeking a solution. This fosters an environment of cooperation and good faith. Second, it is confidential, allowing those involved to freely discuss their issues without fear of external repercussions. Third, it is flexible and can be tailored to the specific needs of the parties, allowing for creative and personalized solutions. Additionally, mediation helps preserve relationships between neighbors, which is crucial in a condominium setting where daily interaction is inevitable. An agreement reached through mediation is usually more durable, as the parties have a greater sense of ownership over the solution. Mediation is also faster and less expensive than judicial procedures, making it an attractive option for resolving condominium disputes.

Keywords: Mediation, community, cooperation, confidential, condominium conflicts.

INTRODUCCIÓN

El tema que se abordará en base a los conflictos que se viven dentro de una comunidad, los mismos que representan una constante demanda de soluciones efectivas. Dentro de los entornos condominales, esta realidad adquiere una relevancia particular, debido a que los desacuerdos entre propietarios e inquilinos pueden generar tensiones prolongadas y dificultades de convivencia. Ante esta problemática social, surge la necesidad de explorar métodos alternativos de resolución de conflictos, es aquí donde la mediación se presenta como una herramienta prometedora, capaz de ofrecer soluciones consensuadas y duraderas. En este proyecto, se aborda la evaluación de la mediación como un método alternativo para resolver conflictos en condominios, con un enfoque particular en la provincia de Santa Elena. A través de un estudio sistemático, se busca comprender su efectividad y su potencial para mejorar la convivencia comunitaria.

El presente trabajo de investigación se estructura en cuatro capítulos:

El primero aborda el marco teórico, proporcionando la base conceptual para comprender la problemática investigada. Este capítulo incluye una revisión exhaustiva de la literatura existente, destacando los estudios y teorías más relevantes relacionadas con la mediación comunitaria. Se exploran conceptos clave y definiciones fundamentales que permiten situar la investigación en un contexto académico sólido. Además, se analizan modelos teóricos y enfoques metodológicos que sustentan el estudio, y se examinan antecedentes históricos y contextuales que influyen en la práctica de la mediación en la provincia de Santa Elena. Este capítulo también establece hipótesis de trabajo, los objetivos específicos de la investigación, ofreciendo una guía clara para los capítulos posteriores.

El segundo capítulo describe en detalle los enfoques metodológicos empleados en la investigación. Se incluye una explicación exhaustiva de la investigación aplicada y documental, que permite entender el marco teórico y contextual de la provincia de Santa Elena. También se abordan las técnicas de obtención de datos, tales como entrevistas en profundidad y encuestas estructuradas, que se llevaron a cabo para recoger información relevante de los actores clave de la comunidad. Además describe el diseño del cuestionario, el proceso de selección de los entrevistados y encuestados, así como los criterios de validación y confiabilidad de los datos obtenidos.

El tercer capítulo presenta los resultados del análisis detallado de los resultados obtenidos, centrándose en la realidad de la provincia de Santa Elena. Se exploran diversos aspectos socioeconómicos y culturales que influyen en la mediación comunitaria. Los datos recolectados se interpretan y se comparan con estudios previos para ofrecer una visión más comprensiva de la situación actual, se incluyen gráficos, tablas y estadísticas que ilustran los hallazgos principales, y se discuten las implicaciones de estos resultados para la comunidad y políticas locales.

El cuarto capítulo se valida las ideas planteadas a partir del análisis de los resultados. Se ofrecen propuestas concretas y recomendaciones para el uso efectivo de la mediación en el contexto comunitario de Santa Elena. Se sugieren estrategias de implementación, formación de más mediadores, y mecanismos de seguimiento. Además, se discuten posibles desafíos y barreras, así como soluciones prácticas para superarlos. Este capítulo culmina con un plan de acción detallado que busca mejorar la cohesión social y la resolución de conflictos en la provincia.

CAPÍTULO I

EL PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN

1.1 Planteamiento del problema

Los conflictos jurídicos a nivel nacional formaban parte de los temas centrales que afectaban a la sociedad ecuatoriana sin importar edad, género, color de piel o condición social, un fenómeno doloroso y alarmante tanto para las familias más humildes como para la alta sociedad, quizás de forma diferente, pero con las mismas consecuencias. Es claro que la cantidad de conflictos en el Ecuador se debe al desconocimiento de métodos alternativos de resolución de conflictos cuando la justicia a través de la jurisdicción convencional, debido a la falta de difusión de las innovaciones jurídicas por parte de las autoridades o profesionales del derecho. La mediación, el arbitraje, la conciliación y los sistemas espontáneos como mecanismos alternativos para la resolución rápida y eficiente de disputas legales permitirían a los tribunales aliviar la crisis de casos resultante de la sobrecarga procesal.

La solución más simple de los problemas jurídicos se realiza en un tribunal, sin embargo, es necesario utilizar otra clase de métodos para llegar a un acuerdo, en este caso se remitirá a la mediación. A menudo, las partes agotan tiempo y recursos antes de acudir a un mediador, e incluso sacrificando su propia tranquilidad en el litigio, al descubrir que la mediación era la solución más rápida y conveniente a sus disconformidades.

La mediación ha sido reconocida plenamente en la legislación ecuatoriana como un método alternativo para la solución de conflictos, que es la que se encuentra fundamentado en la Constitución en concordancia con la Ley de Arbitraje y Mediación. El siguiente trabajo analizará principalmente el estudio de los conflictos condominales que suelen surgir en el ámbito civil.

En la Constitución de la República del Ecuador, específicamente en el articulado 190 se establece sobre el reconocimiento del arbitraje y mediación como vía oficial alterna para la

solución de conflictos, sin embargo, ésta no detalla de manera exacta en las ramas que pueda ser aplicable y el procedimiento que se deba seguir. Por consiguiente, nos situaremos en La Ley de Arbitraje y Mediación; esta ley fue creada para darle un seguimiento al artículo ya mencionado, no obstante, solo establece el proceso que debe llevar la mediación, más no indica cómo asegurar que las partes que estén involucradas en aquel problema encuentren la solución que desean y a su vez sea correcta.

Siendo de esta manera que se investigará sobre los conflictos condominales, en donde la solución de estos problemas puede ser llevada a cabo con la mediación, a la vez proponiendo factores que deben llevarse de manera obligatoria para asegurar a los involucrados que la acción de la solución propuesta por la mediación será tomada en cuenta

¿Pero que son los conflictos condominales? Se refiere a un grupo de personas que viven dentro de un sector limitado que por lo general suelen ser reducidos teniendo que compartir así el terreno, el cual no siempre es cuidado de buena manera. Es así como suelen surgir estos problemas entre los residentes de la zona. Los principales problemas que se originan en esta situación son el distanciamiento, la armonía social, e incluso enfrentamientos entre propietarios.

La doctrina tradicional, de inspiración romana, considera la copropiedad como una forma de propiedad individual. Cada copropietario es dueño de una cuota, parte ideal, sobre la cual ejerce su dominio exclusivo, se puede incluso disponer de ella, gravarla, reivindicarla, etc. Sobre la cosa misma, materialmente considerada, cada copropietario no puede obrar sin el consentimiento de los demás. (Torres, 2013)

Con las palabras de este autor, se entiende que para realizar algún tipo de actividad dentro de una propiedad o un terreno que estén habitando dos o más personas, es necesario tener la autorización de los demás miembros del lugar, ¿por qué se menciona esto? Pues es parte de lo que engloba el problema de tesis, dado que al vivir todos en un mismo ambiente, no se considera las opiniones de las diferentes personas que habitan en ese sector.

También se recalca que la copropiedad es un determinado tipo de entidad jurídica que surge de manera especial cuando varios propietarios participan en una causa común, y para ello, esos copropietarios deben limitar sus derechos a la realización de ciertos fines comunes en la propiedad. Una tendencia que también es criticada, porque el nacimiento de una persona

colectiva se limita a cumplir los requisitos fijados para su formación, especialmente un determinado objeto social.

La división de un bien común hace referencia al acto jurídico en virtud del cual cesa el estado de indivisión y cada propietario tiene en reemplazo de su cuota virtual que equivale a una parte material del terreno. Ya que el estado de indivisión no puede ser perpetuo porque nadie puede estar obligado a permanecer en la indivisión, la división se conseguirá por el consentimiento de los copropietarios o en su defecto a través de una orden emanada del juez competente, previo trámite correspondiente siempre y cuando la cosa sea divisible, ya que si no lo es se procederá al remate del bien para que el producto obtenido sea dividido entre los copropietarios conforme a las cuotas que les corresponde a cada uno. Cuadros Villena C. F. (19881995). *Derechos reales* (1. ed.). Editora Latina.

Con este conocimiento se puede determinar que incluso por varios bienes inmuebles se puede llegar a tratar un conflicto, y es ahí donde se debe implementar la mediación como un recurso de solución de problemas. La mediación como ya se mencionó, es una solución de conflicto que busca trabajar con ambas partes para llevar la situación por una vía más flexible para los afectados, llegando así a un ambiente de aprendizaje, crecimiento y sobre todo el respeto entre los involucrados al problema que pueda suscitar.

Es claro para quienes han exigido e insistido en la solución de controversias mediante el uso de la justicia que, con el paso del tiempo, la capacidad y el talento humano son insuficientes para atender las acciones legales que oportunamente le llegan a su conocimiento. Aunque ciertamente la restauración de los casos puede depender de la aplicación del criterio de los jueces, por ejemplo, si un juez acepta el acuerdo consistente de pensión alimenticia, pero no sigue el principio de disponibilidad.

Se promueve la construcción de una cultura de paz y, a su vez, el acceso a la justicia de todos los ciudadanos a través de métodos legales y alternativos orientados a la solución de conflictos. Poco a poco se busca difundir el arbitraje, la conciliación y la negociación, métodos regulados bajo la nueva doctrina y confirmados por la Ley de Arbitraje y Conciliación, que contiene disposiciones claras y completas que permiten el correcto uso de estos métodos alternativos, como asistente eficaz del derecho consuetudinario.

Las partes no tienen por qué llegar a un acuerdo, dado que no es obligatorio. Una vez iniciada la mediación, sin considerar que soluciones alternativas no son lo mejor para ellas, no firmarán el acuerdo, firmando así la ley de imposibilidad, quedando así el proceso judicial. Una vez que las partes firman el contrato, deben cumplirlo. En caso contrario, su ejecución puede atribuirse a la intervención de un juez ordinario, sin necesidad de reconsiderar la ley y llegar a un acuerdo sobre el asunto.

Dentro de la mediación se pueden encontrar ventajas, como la flexibilidad, la voluntariedad, la rapidez, la producción de acuerdos creativos, la utilización de un lenguaje más sencillo y la manera de encontrar soluciones más simples. No obstante, que la mediación no sea una definición un tanto convincente; sin embargo, es sumamente necesario para un mejor fortalecimiento y adaptación a la comunidad, que se deben aceptar múltiples funciones para prevenir conductas negativas.

Como ya se ha mencionado, la mediación actualmente implica actividades extrajudiciales encaminadas a resolver conflictos o disputas sin que estos lleguen a convertirse en un conflicto del conocimiento de la administración de justicia o que ya formé parte de la difamación legal. Pero por lo dicho, el país aún no ha utilizado plenamente esta importante herramienta, lo que a su vez da una atención oportuna y servicio de calidad, que se reconoce como un derecho de los usuarios de los servicios públicos. Considerando así la mediación como un mecanismo extrajudicial mediante el cual las partes en conflicto cooperan a petición de un tercero imparcial, crean fórmulas de solución que permiten que su disputa termine pacíficamente.

1.2 Formulación del Problema

¿De qué manera se puede solucionar los problemas socio condominales con los métodos que nos ofrece la mediación como resolución de conflictos?

1.3 Objetivos: General y Específicos

1.3.1 Objetivo General

Analizar los fundamentos y conceptos de la mediación como un enfoque alternativo, eficaz y eficiente para la disminución de disputas entre propietarios por medio de otros métodos de resolución de conflictos condominales, promoviendo así una convivencia pacífica entre los moradores.

1.3.2 Objetivos Específicos

1. Identificar las causas más comunes de conflictos entre propietarios en condominios, como disputas sobre el mantenimiento, el ruido, las mascotas, o los gastos compartidos.
2. Examinar la legislación local o nacional que regula la mediación en conflictos de condominio y comprender cómo se integra en el marco legal general.
3. Sintetizar la educación sobre la mediación como una opción efectiva y menos adversarial para resolver conflictos entre propietarios de condominios.

1.4 Justificación de la Investigación

Todos los conflictos afectan negativamente las relaciones sociales, como son las consecuencias emocionales inmediatas y futuras para los vecinos afectados, insatisfacción y resentimiento provocados por la irresponsabilidad de algunos de cumplir con su obligación de pagar adecuadamente las cuotas de mantenimiento de los edificios estipuladas en los contratos de propiedad o arrendamientos en ciudades privadas que requieren una contribución igual de todos los residentes, utilicen o no espacios y/o servicios comunes

Es necesario saber que los problemas condominales no solo se basan en problemas psicosociales, también se pueden originar o darse por medio de conductas agresivas que puedan tener los demás residentes de la zona que estén habitando, dando así una disputa por territorio o por ver quién es el dueño absoluto del lugar. Esta clase de problemática se suele

ver de manera común en muchos lugares donde se arriendan habitaciones, en vecindades e incluso en zonas donde viven distintas familias en un mismo terreno.

Razón por la cual se hace motivo de esta investigación, donde por medio de la mediación se puede llegar a una solución de manera más pacífica, colaborativa y menos conflictiva, dado que esta nos otorga y a su vez nos ofrece varios métodos de solución para estos tipos de inconvenientes. No obstante, es cierto que por medio de una vía judicial se puede llegar a solucionar de manera más rápida, pero así mismo tiene un valor inclusive más alto que del problema actual.

1.5 Variables de Investigación e idea a defender

Identificar la variable

V1: La mediación como resolución.

V2: Conflictos condominales, 2023.

Idea a defender

La mediación en conflictos condominales emerge como una estrategia efectiva para gestionar y resolver disputas entre vecinos en entornos residenciales compartidos. Este enfoque no solo ofrece soluciones prácticas, sino que también promueve la construcción de relaciones saludables y la armonía dentro de la comunidad.

En muchos conjuntos habitacionales, los conflictos entre propietarios pueden surgir por diversas razones, como diferencias en el mantenimiento, problemas de ruido, mascotas, o incluso desacuerdos en la toma de decisiones para mejorar las instalaciones comunes. En lugar de recurrir directamente a procesos legales, la mediación se presenta como una alternativa que busca facilitar la comunicación, la comprensión mutua y la búsqueda de acuerdos voluntarios.

CAPÍTULO II

MARCO REFERENCIAL

2.1 Marco Teórico

2.1.1 Origen de la mediación en el mundo

Para conocer todos los puntos necesarios sobre la mediación y su forma de resolver los conflictos, es importante saber su historia, a su vez conociendo donde se originan los problemas cotidianos y su manera de solucionarlos.

La mediación es un proceso de resolución de conflictos en el que las dos partes enfrentadas recurren «voluntariamente» a una tercera persona «imparcial», el mediador, para llegar a un acuerdo satisfactorio. Es un proceso extrajudicial o diferente a los canales legales o convencionales de resolución de disputas, es creativo, porque mueve a la búsqueda de soluciones que satisfagan las necesidades de las partes, e implica no restringirse a lo que dice la ley. Además, la solución no es impuesta por terceras personas, como en el caso de los jueces o árbitros, sino que es creada por las partes. (Horowitz, 1998)

La mediación, una práctica que ha sido ejercida a lo largo de la historia, desde tiempos antiguos entre distintas naciones y culturas, hasta la actualidad, continúa siendo una herramienta fundamental en la resolución de conflictos entre naciones, empresas, grupos e individuos, ya sea de manera informal o formal mediante la intervención de un tercero. En el contexto contemporáneo, la mediación se ha convertido en un proceso sistemático e institucionalizado, respondiendo a la necesidad de abordar desacuerdos en una variedad de ámbitos laborales, fomentando la formalización de acuerdos contractuales. Por lo tanto, la mediación no se limita exclusivamente al ámbito psicológico, legal, contable, ni a ninguna otra categoría específica, sino que se posiciona como una herramienta multifacética y esencial en la resolución de conflictos.

Si nos remontamos a los orígenes históricos de la mediación, inevitablemente debemos retroceder hasta los inicios de la humanidad, debido a que esta práctica es tan antigua como el conflicto mismo. Es inherente a la naturaleza humana y a la dinámica de los grupos sociales. Podemos afirmar que el conflicto actúa tanto como un agente de cambio como una consecuencia de este, porque está arraigado en la dualidad inherente a las interacciones humanas, por lo tanto, la esencia del conflicto radica en la oposición entre al menos dos partes.

Si nos adentramos en la idea de que todo conflicto posee un aspecto positivo, podríamos argumentar que "no hay mal que por bien no venga". Sin embargo, comúnmente se percibe al conflicto como una fuerza negativa y disruptiva, asociada con acciones violentas y perjudiciales. A lo largo de los años, se ha desarrollado un cuerpo teórico en torno a la mediación, que ha evolucionado y crecido a lo largo de las décadas.

Comenzando con los orígenes de la mediación, la información que se dispone es poco precisa en cuanto a su procedencia. Se sabe que inicio por la época de los años treinta, por medio de una persona que trataba de conseguir una solución de manera colectiva en los Estados Unidos, siendo principalmente en el ámbito laboral, sin embargo, a mediados de la década de los sesenta, la mediación se desarrolló en distintas áreas sociales.

La práctica de la mediación ha experimentado una expansión significativa, adquiriendo relevancia en los tribunales europeos. Este fenómeno se ha visto respaldado por la incorporación de recomendaciones específicas, como las indicadas por las resoluciones n°7/1981 y n°12/1986. Estas resoluciones abordan tanto las medidas necesarias para una ejecución efectiva de la mediación como los procesos arbitrales en sectores civiles.

En España, el primer servicio de mediación acontece en 1988 con la creación del "Servicio de Mediación a la Familia en conflicto" ubicado en San Sebastián. A partir de 1990 aparecieron otros nuevos servicios relativos a la mediación familiar ubicados en varios puntos del país, tales como Madrid y Barcelona. (González, 2022)

En base a este texto se revela que en la década de 1994 se estableció la primera red de centros de arbitraje y mediación, la cual se extendió por diversos países, entre ellos Italia, Reino Unido, Francia y España. Esta red fue conocida como la Red Europea de Mediación.

Por medio de este acontecimiento, se denominó el 21 de enero de 1998 como Día Europeo de la Mediación, donde se evidenció la relevancia de este método para la resolución de

conflictos en diversas ramas del derecho, tales como el ámbito social y familiar. Esta investigación plantea la interrogante sobre la razón por la cual la mediación se convirtió en un recurso significativo en esta época. La mediación se utiliza con el propósito de lograr resultados beneficiosos para ambas partes involucradas en una situación conflictiva. Por ejemplo, en el contexto de un proceso de divorcio, la mediación busca minimizar las repercusiones de la separación, promover la comunicación y el diálogo, y proteger los intereses de los menores. Por lo tanto, se estableció la conciliación como un medio voluntario alternativo para resolver conflictos familiares, mediante la intervención de un mediador neutral e imparcial.

Siguiendo el ejemplo de la iniciativa europea, la situación en Ecuador guarda similitudes, debido a que en 1963 se promulgó la primera ley relacionada con este tema, inicialmente denominada como Ley de Arbitraje Comercial. Esta legislación tenía como objetivo establecer un sistema adecuado para la resolución de conflictos, sin embargo, debido a la falta de conocimiento sobre su aplicación, esta ley no fue utilizada en su totalidad. Fue recién en 1997 cuando se emitió la Ley RO/145, la cual abordaba aspectos relacionados con el arbitraje doméstico, internacional y la mediación, siguiendo el modelo de resolución alternativa de conflictos.

2.1.2 La mediación como resolución de conflictos en Latinoamérica

Los métodos alternativos de resolución de disputas (También conocido como resolución alternativa de conflictos o RAC), también conocidos como mecanismos de resolución de disputas, son generalmente procedimientos voluntarios y no arbitrarios que permiten resolver conflictos. Se puede argumentar que la RAC implica un conjunto de procedimientos que permiten resolver un problema sin aplicación ni resolución, porque es un mecanismo que promueve la resolución de conflictos jurídicos por medios distintos al derecho institucional, tradicional o consuetudinario.

Considerando los elementos existentes, se puede decir que: Los mecanismos alternativos de resolución de conflictos son aquellas formas de justicia, a través de las cuales, los protagonistas del conflicto, ya sea en el sistema judicial o en una etapa previa, de mutuo acuerdo o por demanda, se reúnen legalmente ante terceros para encontrar una solución al conflicto llegando a un acuerdo mutuamente satisfactorio. El acuerdo final tiene protección jurídica para todas sus consecuencias, incluida su efectividad.

Los métodos alternativos de conflictos más comunes son: la negociación, la mediación y el arbitraje. Estas técnicas se encuentran ligadas a la sociedad misma, a las comunidades rurales, los niveles más básicos de entidad social. Forman parte de las reglas de conducta y de control social que se pueden encontrar en la historia de las sociedades, y que no tienen su origen ni su legitimidad en una organización especializada como es el Estado. Tienen un mayor impacto en las sociedades precapitalistas, en las primeras fases del desarrollo del capitalismo o en pequeñas comunidades. (Hamad, 2014)

Durante las últimas tres décadas, los Mecanismos Alternativos de Solución de Conflictos (MASC) en América Latina han sido incorporados a la legislación nacional con diversas modalidades. En la mayoría de los países de la región, se han promulgado leyes específicas que abordan temáticas particulares, como la mediación familiar, así como también leyes más generales que regulan la mediación en una amplia gama de situaciones. Además de estas disposiciones legales, existen numerosas iniciativas tanto gubernamentales como privadas y comunitarias que, aunque no siempre respaldadas por el marco legal, contribuyen al desarrollo de los MASC.

En el ámbito legislativo, se observa una variedad de enfoques, desde la inclusión de mecanismos alternativos para temas específicos hasta la creación de una legislación general que abarca la mediación en distintos ámbitos, con excepciones para ciertos temas particulares. Dentro de los países latinoamericanos, varios han promulgado leyes de arbitraje o mediación que abordan casos de importancia, como Argentina, Colombia, Uruguay, Costa Rica, Honduras, Ecuador, México, Perú, Panamá y Bolivia.

La mediación y el arbitraje emergen como los mecanismos predominantes en la región. No obstante, la distinción entre mediación extrajudicial y conciliación carece de relevancia en la legislación reformada, debido a que no refleja las diferencias doctrinales entre ambas, siendo la principal la aportación de fundamentos legales por parte del conciliador. Un debate central sobre la integración de los Métodos Alternativos de Solución de Conflictos (MASC) en la región es si deben ser voluntarios u obligatorios como pasos previos o dentro del proceso judicial. En ciertos países, los MASC se han instaurado como un procedimiento preparatorio obligatorio para asegurar la protección legal formal. Es importante destacar que esta obligatoriedad no se fundamenta en el resultado, sino en la etapa previa al juicio en la que se insta a las partes a participar. La controversia radica principalmente en dos aspectos:

en primer lugar, algunos ven la obligatoriedad de la mediación o el arbitraje como una contradicción con los principios de instituciones consideradas altamente voluntarias. En este sentido, el carácter clave para el éxito radicaría en la voluntariedad del proceso de mediación, el cual requiere un debido proceso y la disposición de las partes para alcanzar un acuerdo.

La aparente contradicción entre "obligatorio" y "voluntario" en el uso del MASC ha ido perdiendo relevancia con el tiempo. La implicación del MASC implica simplemente que se debe convocar un procedimiento de mediación o conciliación antes de iniciar un litigio legal. Sin embargo, si las partes no están presentes o no llegan a un acuerdo, el proceso legal puede proseguir. Esto indica que las partes no están "obligadas" a participar en la mediación o conciliación, lo que resalta en realidad el principio de voluntariedad. Otra objeción a esta "obligación" es la percepción de que la mediación o el acuerdo previo son obstáculos para la justicia, ya que se consideran una "barrera" que los ciudadanos deben superar antes de presentar una demanda en el sistema judicial.

En algunos países como Argentina, Colombia, Perú y Uruguay, se están considerando leyes generales de arbitraje o conciliación que son preceptivas y vinculantes en casos civiles. Por otro lado, Bolivia, Panamá, México, Honduras, Ecuador y Costa Rica cuentan con leyes que incluyen opcionalmente la mediación o el arbitraje para las mismas materias. Según el valor jurídico otorgado a los acuerdos alcanzados mediante estos mecanismos, una vez que su validez ha sido reconocida por la ley, generalmente tienen el mismo rango que las sentencias, son ejecutables en las mismas condiciones y tienen el mismo efecto jurídico.

Es importante destacar que, aunque los resultados de los acuerdos alcanzados a través de estos mecanismos están reconocidos en la legislación formal en la mayoría de los países, no forman parte estructural de la misma. Este hecho, como se puede observar en los hallazgos, puede ser uno de los principales obstáculos para el desarrollo de los centros MASC en la región.

El impacto que tengan los MASC depende en buena parte de la validación de los mediadores dentro del sistema judicial. Este aspecto, sin embargo, ha sido complejo en América Latina ya que existe la impresión de que la calidad de los mediadores (y las mediaciones) es muchas veces deficitaria. (Mera, 2016)

2.1.3 La mediación en el Ecuador

Durante el mandato del expresidente Rafael Correa, se llevó a cabo una reforma constitucional significativa que transformó por completo la Constitución de 1998, dando lugar a la versión actual que se conoce como la Constitución del 2008. Dentro de esta nueva Constitución, específicamente en el artículo 190, se reconoció oficialmente la importancia del arbitraje y la mediación, junto con otros métodos alternativos para la resolución de conflictos.

Es importante destacar que la normativa constitucional ecuatoriana no limita exclusivamente los métodos de resolución de conflictos a aquellos mencionados explícitamente, como el arbitraje y la mediación, sino que hace referencia a otros métodos alternativos. Además, se establece que la aplicación de estos métodos debe estar en consonancia con la legislación vigente y debe garantizarse su transferibilidad.

Sin embargo, durante este proceso, se identificó una omisión en la legislación que requería una adición específica al arbitraje, la cual fue posteriormente aprobada por la fiscalía en 2008. Aunque esta adición no se menciona explícitamente en la Ley de Arbitraje y Mediación, se entiende que debe cumplirse debido a la supremacía jerárquica de la Constitución ecuatoriana.

Siguiendo esta línea normativa, el artículo 43 establece que la mediación es un procedimiento para la resolución de conflictos en el cual un tercero imparcial, denominado mediador, facilita un acuerdo entre las partes en disputa. Este procedimiento puede ser solicitado ante mediadores autorizados o centros de mediación, quienes deben cumplir con ciertos requisitos de idoneidad y no pueden participar en procedimientos judiciales o arbitrales relacionados con el conflicto en cuestión.

Como lo explica Villanueva (Turnes, 2019) La mediación es, sin duda, uno de los mecanismos de solución de conflictos que está ganando mayor impulso. Es por ello por lo que, ante esta situación que parece que se va consolidando, algunos Estados han decidido darle un protagonismo mayor incluyéndolo en la Lex Legum de sus ordenamientos. Uno de estos Estados ha sido el de Ecuador, donde la nueva Constitución del 2008, ha seguido la estela de la anterior, manteniendo la constitucionalización de estos métodos.

Se puede mencionar lo que el filósofo griego, Platón pensaba sobre el liderazgo del pueblo, porque proponía que solo las personas más sabias gobernarán la ciudad para alcanzar la prosperidad, así tendrían una mejor percepción de lo que es bueno, malo, justo e injusto, siendo esto de gran ayuda para una mejor organización en la vida de las demás personas.

En la sociedad en la que se desenvuelve, cada individuo tiene su propio sistema de creencias, el cual es difícil de cambiar, considerando que cada uno está influenciado por el entorno en el cual nace, influenciado por el comportamiento y a su vez guiados por las cartas. Mentalmente, no es más que su propia perspectiva de la realidad, cada persona ve lo que quiere ver en función de sus capacidades, valores, experiencias y creencias. En otras palabras, cada individuo conecta el "mundo". A través de sentimientos llamados sistemas representacionales, que, por medio de filtros neurológicos, sociales e individuales basados en experiencias familiares, culturales, creencias y valores, transmitidos a través del lenguaje, se presenta como un mapa mental para reflejar la realidad percibida, actuando y hablando de su realidad, que es según su historia personal. Por lo tanto, cada persona tiene su propia realidad, que considera única e indiscutible, olvidando el principio de que nada es bueno o malo, nada es correcto o incorrecto, nada es blanco o negro, sino que todo depende de la perspectiva que tenga, porque cada uno construye su propia realidad muchas veces por conveniencia social, familiar o personal.

2.1.4 Principios de la mediación

Voluntariedad

“La voluntariedad es de la esencia de la mediación, ya que este principio no solo garantiza la libertad de las personas, sino la eficacia y funcionamiento de la mediación.” (Aravena, 2013).

La mediación, un proceso fundamental en la resolución de conflictos, se caracteriza por su naturaleza voluntaria en todas sus etapas, desde su inicio hasta su desarrollo y financiamiento. La capacidad de las partes involucradas para retirarse en cualquier momento es un principio fundamental en este sistema. La voluntariedad garantiza que tanto las partes tengan el derecho de permanecer en el proceso o de retirarse de él sin necesidad de justificar su decisión. Es esencial que no se les niegue a las partes el acceso a la justicia en cualquier momento que lo deseen, sin embargo, aunque un juez puede sugerir el uso de la mediación o asistir a una sesión informativa previa sin violar la voluntariedad de las partes, es relevante

destacar que, si los Estados así lo determinan, la mediación puede ser obligatoria y mantener este carácter cuando su uso conlleva incentivos o sanciones.

Confidencialidad

La inexistencia de la confianza en el procedimiento de mediación, en tanto que posible espacio de, únicamente, obtención de información para poder ser utilizada en un procedimiento judicial o arbitral posterior, impide que las partes se expresen libremente y, por consiguiente, que intenten voluntariamente alcanzar por sí mismas un acuerdo sobre la resolución de su litigio con la ayuda de un mediador. (Demestre, 2010)

La garantía de confidencialidad en las sesiones de mediación y la salvaguarda de la información por parte del mediador son elementos fundamentales para asegurar la integridad del proceso. Se establece el principio de confidencialidad tanto en las sesiones de mediación como en toda la documentación asociada, respaldado por el secreto profesional del mediador. Este principio se fundamenta en la buena fe, creando un entorno de confianza esencial para que las partes involucradas puedan identificar sus intereses y llegar a acuerdos mutuos.

La voluntariedad de las partes para participar en el proceso de mediación implica también el derecho a desistir en cualquier momento y buscar alternativas legales. En este contexto, es esencial que el mediador mantenga la confidencialidad sobre los hechos y circunstancias revelados durante la mediación, evitando ser llamado a testificar en un juicio. Se debe asegurar, además, que los hechos revelados durante la mediación no sean utilizados por las partes en futuros procedimientos judiciales.

Bilateralidad y buena fe

El principio de buena fe de acuerdo con el análisis realizado es sin lugar a dudas un principio del derecho ya que cumple la triple función de servir como criterio de interpretación, es integrador de vacíos normativos y constituye una función integradora de los preceptos que integran el orden jurídico aplicable a un determinado conflicto formulando una técnica al mundo jurídico. (Briz, 2015)

El principio de bilateralidad en la mediación destaca la igualdad de oportunidades para que ambas partes expresen sus puntos de vista, con la única restricción siendo aquella impuesta por el mediador para garantizar el progreso adecuado de las sesiones. Durante el proceso de

planteamiento y negociación, es fundamental que las partes operen bajo los pilares de lealtad, buena fe y respeto mutuo, con el objetivo primordial de alcanzar un acuerdo. Además, es crucial que brinden colaboración y apoyo al mediador para facilitar el proceso.

Imparcialidad y neutralidad

“El principio de neutralidad es sustituido por un espacio neutral, construido por los principios de imparcialidad y equidistancia dando respuesta a las indicaciones de las partes sobre su pérdida de imparcialidad” (Soler, 2015).

El mediador debe mantenerse imparcial, sin tener intereses en ninguna de las partes ni en el objeto del conflicto. Su rol es actuar como un catalizador que guía el proceso sin involucrarse, asegurando la neutralidad y equilibrio entre las partes en todo momento. La imparcialidad es esencial para garantizar la igualdad de las partes durante la mediación, protegiendo así su participación efectiva a lo largo del procedimiento.

Sin embargo, la capacidad del mediador para dar por concluida la mediación si considera improbable un acuerdo puede limitar la autonomía de las partes, quienes son los verdaderos actores del proceso y podrían desear continuar hasta el final, siempre y cuando lo hagan de buena fe, incluso si no se alcanza un acuerdo. Esta imposición al mediador podría distorsionar tanto el principio de imparcialidad como el de neutralidad, al conferirle un poder de decisión significativo y restringir la voluntariedad de las partes, aspecto fundamental en la mediación. Además, esta práctica podría restar valor al proceso mediado en términos de mejora de la comunicación, aspecto ampliamente reconocido por la doctrina y numerosas normativas.

La neutralidad, por otro lado, es un pilar fundamental en la mediación como sistema de resolución de conflictos, donde se destaca la capacidad de las personas para gestionar sus disputas y llegar a acuerdos, respetando al mismo tiempo la posición de las partes respecto al conflicto presentado. Este principio, junto con el de imparcialidad, está profundamente entrelazado y se encuentra regulado en numerosas normativas, incluyendo las leyes autonómicas, donde su conexión es notoria.

Flexibilidad

El proceso de mediación debe ser adaptable para ajustarse a las circunstancias específicas de cada caso y de las personas involucradas. Las pautas por seguir, incluida la duración del proceso, se acuerdan entre el mediador y las partes al inicio. Un proceso flexible de

resolución de conflictos utiliza el diálogo y el entendimiento, facilitando una solución previa para las partes. Durante este esfuerzo por encontrar una solución, los involucrados tienen la oportunidad de escucharse y lograr una satisfacción mutua, por consiguiente, al percibir que sus intereses personales son considerados, se genera una mayor apertura y flexibilidad, lo que aumenta la probabilidad de que los acuerdos alcanzados sean cumplidos de manera voluntaria y duradera.

Profesionalidad

La mediación es un proceso de diálogo asistido y gestionado por un profesional con la formación técnica adecuada para transformar las posturas procesales rígidas de las partes en intereses individuales, desde donde se puede establecer un marco para que la negociación avance hacia un acuerdo satisfactorio. La mediación puede ser ejercida de manera exclusiva o como complemento a otra actividad profesional. Así, abogados, psicólogos, pedagogos, sociólogos, trabajadores sociales, profesionales de la salud y del desarrollo humano, o empresarios, cada vez más incorporan las competencias de mediador en sus currículos.

2.1.5 Ventajas de la mediación como método de solución de conflictos

Voluntariedad: Las partes no pueden ser forzadas a participar en una mediación, salvo que un juez disponga expresamente que el caso sea derivado a este proceso para que intenten llegar a un acuerdo. Los acuerdos alcanzados son completamente consensuados por las partes, buscando siempre una solución en la que ambas ganen y queden satisfechas con el resultado obtenido.

Rapidez: Al ser un método alternativo, el tiempo necesario para resolver el conflicto dependerá únicamente de las partes involucradas. Además, dado que el sistema judicial tradicional está saturado, especialmente durante la pandemia, resolver un conflicto por esta vía tomaría mucho más tiempo comparado con este proceso alternativo.

Confidencialidad: Todo lo discutido durante las sesiones de mediación no será divulgado públicamente. La información compartida en estas reuniones será conocida solo por las partes involucradas y el mediador, quien no llevará un registro de lo hablado.

Efecto de sentencia ejecutoriada: El acta de mediación, que es el documento donde se registran los acuerdos alcanzados por las partes, se considera equivalente a una

sentencia judicial (con naturaleza de cosa juzgada y título de ejecución). Esto obliga a las partes a cumplir con lo pactado, y en caso de incumplimiento, podrán recurrir a mecanismos judiciales para exigir su cumplimiento, al igual que con las sentencias.

2.1.6 El arte de un mediador

De la misma manera se puede decir que es el mediador, siendo esta persona con experiencia en múltiples situaciones de conflictos que promuevan la comunicación como factor fundamental entre las partes que están en discusión, sería el indicado/a para resolver la disputa que se esté ejecutando, siendo neutral e incluso imparcial en las decisiones que se vayan a tomar.

El mediador debe ser un experto en la gestión de conflictos, dado que debe tener la capacidad de transmitir paz a los mediados sobre la existencia y supervivencia de las cosas que les afectan. Para comenzar el proceso de mediación, los medios deben primero reconocer que tienen un problema y, segundo, si tienen la motivación para hacer algo respecto de su conflicto. Por eso una de las primeras cosas que se les pide a los involucrados en sus primeras sesiones es que sean egoístas, pero un egoísmo sano. En otras palabras, deben defender lo que creen que es correcto, expresar sus opiniones, intereses, necesidades y sentimientos para ser comprendidos sin ser juzgados por ello.

La expresión de los sentimientos de las partes es necesaria para un resultado adecuado del proceso de mediación y, por lo tanto, también será para la adaptación real de los acuerdos a sus necesidades reales, de modo que se celebren más acuerdos y se alargue su duración.

Para los mediadores, finalizan satisfactoriamente los procesos de mediación en los que primero luchan entre sí en la mediación, es decir, aquellas personas que son capaces de hablar entre sí sobre la ira o las emociones que les abruman, internamente son ellos quienes tienen la tarea más avanzada de separarse emocionalmente de los demás y así abrirse a un nuevo futuro, a nuevas propuestas, escuchando lo que el otro tiene que decir. Entonces, cuanto antes pueda lograr que dejen de hablar de posiciones y comiencen a hablar de intereses después de identificar sus necesidades y deseos, ayudando a crear un tercer espacio neutral en las sesiones de mediación donde todos puedan trabajar juntos para lograr nuestros objetivos.

El abogado mediador Santiago Miranzo de (Mateo, 2010) aclamó que, En los procesos de separación, divorcio o nulidad matrimonial, así como de separación de

parejas de hecho, las partes que acudan a mediación traerán distintos conflictos que querrán tratar en el proceso. Los conflictos pueden ser reales, latentes u ocultos. Las posiciones, es decir, lo que piden y exigen al otro, pueden en estos casos no coincidir con los intereses, es decir, con lo que realmente quieren. Detrás de la petición de separación, divorcio o nulidad existirán deseos, miedos, emociones que si conseguimos que sean explicitados con respeto pueden ayudar a la comprensión mutua de las pretensiones, a empatizar (que no simpatizar) con la postura de la otra persona y a buscar fórmulas de acuerdo que satisfagan el mayor número de intereses de ambos involucrados.

Dentro del ámbito de la mediación se puede observar las distintas maneras que pueden ser llevadas a cabo, como lo explicó el abogado Santiago, durante los procesos de divorcio se acude a un mediador para tratar de buscarle una solución al problema que estén suscitando en ese momento. Lo mismo ocurriría para resolver los inconvenientes o dificultades de los asuntos condominales, dado que podrían seguir el mismo procedimiento para su resolución.

Las intervenciones de terceras partes pueden ser de negociaciones o mediaciones entre las élites de las partes en conflicto, o de diálogo o facilitación (generalmente al nivel sociedad civil). La tercera parte que ejerce la mediación no suele tener autoridad ni poder para imponer el resultado: los actores en conflicto conservan el control. Su fuerza se basa en la legitimidad de ser creíble para las partes. Los mediadores sin capacidad de coerción buscan generar confianza y conocimiento mutuo. (Aguirre, 2020)

La mediación suele ser un proceso de corta duración en el que, de alguna manera y con la ayuda de los participantes, se desea aislar temporalmente las disputas, los pensamientos, las realidades y las personalidades de las partes para encontrar alternativas y llegar a un acuerdo mutuo que se adapte a sus necesidades y esté orientado a cómo las partes pueden resolver el conflicto en lugar de historias personales que influyen en el comportamiento psicológico y conductual de los participantes más que en la estructura del conflicto, por lo tanto la tarea del mediador es conciliar los intereses de las partes en disputa.

2.1.7 Cualidades de un mediador

Dentro de la mediación, el mediador debe tener funciones claras para que el trabajo que realice sea acertado en todos los ámbitos posibles, según (Stulberg, 2021) afirma que para que la mediación sea realizada con éxito, el mediador deberá tener las siguientes funciones:

- a) El mediador es un catalizador. Su presencia debería conducir a que las partes asuman posturas constructivas en las discusiones, evitando mayores malentendidos y polarizaciones entre las partes.
- b) El mediador es un educador. Debe conocer los deseos, aspiraciones, limitaciones políticas y otros aspectos de las partes. Más aún, el mediador debe zambullirse él mismo en la dinámica de la controversia, para poder explicar las razones de una propuesta específica de una de las partes.
- c) El mediador debe ser un traductor. Debe presentar las propuestas de cada una de las partes en un lenguaje que sea fiel a los objetivos deseados de la parte involucrada y formulado de tal manera que asegure el más alto grado de receptividad por la otra parte que lo escucha.
- d) El mediador, con frecuencia se convierte en el portador de malas noticias. Las concesiones no siempre vienen con facilidad; las partes pueden rechazar una propuesta en todo o en parte. En esas circunstancias, el mediador puede amortiguar la reacción negativa de la otra parte a ese rechazo, preparándola para ello en conversaciones privadas. Así, es función del mediador crear un contexto, en la cual se puede dar una respuesta emocional sin causar un escalamiento de las hostilidades o mayores polarizaciones.
- e) El mediador es un agente de la realidad. Las partes en un conflicto con frecuencia se concentran en la defensa de una sola solución al problema. En cambio, el mediador está en mejor posición para informar a las partes, de la manera más simple y directa posible, que su objetivo simplemente no será logrado a través de las negociaciones si es que mantienen la misma posición.
- f) Finalmente, puede ser función del mediador convertirse en la víctima. Nadie entra a un acuerdo sin pensar que pudo haberlo hecho mejor si hubiera esperado un poco más, o si hubiera exigido más a la otra parte. En ese contexto, una parte puede sugerir

convenientemente, cuando presenta los términos del arreglo a sus superiores, que la solución le fue forzada y no le quedaba otra alternativa.

Cabe señalar que el mediador debe ser neutral tanto durante el proceso de mediación como respecto del resultado. Al permanecer neutral, el mediador crea un puente o vínculo de confianza entre las partes. Si el mediador ayuda a las partes a alcanzar una solución al conflicto comprometiéndose a una neutralidad confiable, las partes no tienen nada que perder y mucho que ganar con la intervención del mediador, donde incluso pueden incluso confiar al mediador neutral una información confidencial, incluidas prioridades, posibles puntos de concesión y otros asuntos que la otra parte de la disputa no necesita conocer. Esta información se puede proporcionar al intermediario sin temor a que se comparta o se haga pública de manera irresponsable, por lo que, esta confianza es fundamental y fortalece la mediación; si el mediador no tiene esta función, las partes calculan y miden la información que transmiten, exactamente como lo hacen cuando se comunican y negocian entre sí.

2.1.8 Modos de la mediación

Parte de la investigación se basa en las técnicas de estudio que se deberían usar para llevar a cabo una buena manera de mediar, citado de las palabras de Alison (Taylor, 1997), estas se agruparían en 4 distintos roles y modelos a seguir:

1. Modalidad educativa. El objetivo de la mediación de los seguidores de este modelo de intervención es el de facilitar a los clientes información objetiva sobre temas legales, educativos, psicológicos, de negociación, etc., para que las partes que acuden a la mediación, con el bagaje que les aporta una información que los dos quieren simultáneamente, negocien sus propios acuerdos.

2. Modalidad racional-analítica. En este modelo, el proceso mediador, muy pautado y basado en protocolos de negociación asistida, va conduciendo a los clientes desde el primer punto en que se encuentra su negociación hasta el punto final de plasmación de un acuerdo satisfactorio. El mismo modelo es aplicado tanto a temas de custodia de hijos como a negociaciones sobre la distribución de bienes o la utilización de la vivienda conyugal.

3. Modalidad terapéutica. El tema emocional no es pasado por alto a lo largo de las sesiones de mediación, sino que se abordan las emociones y los sentimientos (positivos, negativos, complejos...) como parte de la intervención mediadora, con el

objetivo de que no sean un obstáculo para llegar a acuerdos o, simplemente, como parte integrante del proceso mediador.

4. Modalidad normativo-evaluativa. El rol del mediador en este modelo es claramente directivo. El mediador es consciente de que su control del proceso está influyendo claramente en el contenido de la mediación. Los mediadores que utiliza este modelo se sienten legitimados para seguirlo, porque creen que sólo con este rol pueden ayudar a que se logre el «mejor beneficio» de sus clientes. Siguen este modelo porque, en su opinión, les ayuda a cumplir el requisito ético de intentar un equilibrio de poder entre las partes o porque, simplemente, les permite responder a las demandas de los clientes.

Por medio de estas modalidades se puede escoger la que mejor se vincule con el proyecto de investigación, sin embargo, para llegar a esa resolución primero se debe conocer más a fondo lo que serían los conflictos condominales.

2.1.9 Conflictos sociales

Cada individuo es único no solo en términos genéticos, sino también debido a su cultura, valores y principios morales que sustentan su vida. Estas diferencias se manifiestan cuando dos personas interactúan, generando relaciones competitivas en la búsqueda de metas que satisfacen tanto necesidades personales como colectivas. Desde esta perspectiva, el conflicto está presente en todos los procesos de transformación que experimenta el ser humano como miembro de la sociedad.

En el contexto de la globalización, los procesos de transformación social se manifiestan en ámbitos económicos, culturales, sociales y políticos. Las disparidades en desarrollo entre individuos, grupos, instituciones, organizaciones y países, junto con los avances científicos y tecnológicos y la rápida difusión de información, son factores que han impuesto nuevas demandas y condiciones históricas a las personas, las sociedades y diversas instituciones.

Esto requiere que se adapten a este nuevo estilo de vida, lo que genera desequilibrios y nuevas dificultades. Debido a esto, las novedosas demandas que deben afrontar los individuos como miembros de la sociedad los llevan a enfrentar situaciones de conflicto en su vida diaria, especialmente en aquellos entornos locales donde comparten intereses y desafíos en su interacción cotidiana.

2.1.10 Teoría del conflicto

“El conflicto es como el agua. Si existe demasiado produce inundación, pero si no existe, se provoca sequía lo que no permite que nada nuevo nazca” (Constantino, 1997).

Siguiendo la teoría del conflicto, es un hecho social peculiar de la vida social. Las disputas también son una constante histórica porque siempre han ocurrido en sociedades a lo largo de los siglos, incluso el cambio social que determina toda la dinámica de la vida humana es un resultado que a menudo, aunque no necesariamente, está lleno de controversia. Parece ser una parte natural de las relaciones humanas, es difícil imaginar la comunicación interpersonal sin conflictos.

Según German Silva (García, 2008) El conflicto es un fenómeno natural en toda sociedad, es decir, se trata de un hecho social consustancial a la vida en sociedad. Así mismo, las disputas son una constante histórica, puesto que han comparecido en todas las épocas y sociedades a lo largo de los tiempos. Incluso, el cambio social que determina toda la dinámica de la vida de los seres humanos es una consecuencia que debe ser imputada de modo mayoritario, aun cuando no de manera absoluta, al conflicto.

A pesar de todo lo dicho, no se puede decir que las disputas sociales sean algo anormal, porque constituyen una expresión normal de la vida social. Pero en otro nivel, ni siquiera se puede predicar que sería algo malo o negativo para la sociedad o las personas. Aunque los dos últimos son valores dados en el marco de la filosofía, no de la sociología, aún sería necesario analizar qué tipo de conflicto es y si los motivos que mueven a las partes en conflicto son justos o no, justificado o no. Probablemente también calificando el conflicto o las acciones utilizadas como inmorales u objetables. La acción de cualquier actor en él, depende en muchos casos del lente con el que se mira, es decir, de la posición desde la que se mira y trata el conflicto.

Entendiendo mejor la teoría del conflicto, podemos seguir con lo esencial de esta investigación, hablando más a detalle sobre los conflictos condominales y su manera resolutive por medio de la mediación.

Primero entendamos que significa y de donde proviene la palabra condominales, según el diccionario de Guillermo (Cabanellas, 1993) el CONDOMINIO. Del lat. cum, con, y

dominium, dominio. Dominio o propiedad de una cosa perteneciente en común a dos o más personas. El art. 2.673 del Cód. Civ. arg. lo define diciendo que “el condominio es el derecho real de propiedad que pertenece a varias personas por una parte indivisa sobre una cosa mueble o inmueble”.

Bien, detrás de aquel significado se aborda algo mucho más enigmático, lo cual serían los problemas que se acogen en el dilema de nuestro tema, los conflictos condominales se presentan como un fructífero medio de mediación. La práctica demuestra a menudo que, ante desacuerdos, a veces resulta más difícil llegar a un acuerdo con un familiar, un vecino o un colega que con un extraño. El propósito de este proyecto es sentar una idea para que los mediadores potenciales controlen qué cuestiones pueden ser arbitradas y cuáles otras pueden incluso abordarse en nombre de un estándar vinculante claramente acordado por una de las partes ante el tribunal. Esto brinda la oportunidad de evitar los costos y las molestias de los litigios. A primera vista, puede parecer que la base jurídica para abordar las batallas vecinales se limita a los derechos de propiedad horizontal, debido a que los derechos del vecino sobre partes privadas deben equilibrarse con los derechos de otros copropietarios junto a los elementos personales y comunes, pero como el perfil de los mediadores es heterogéneo en cuanto a su formación jurídica, pensé en la necesidad de abordar los conflictos vecinales desde una perspectiva jurídica más amplia.

Las disputas vecinales no se limitan al ámbito de la propiedad horizontal, sino también cómo ocurren los conflictos entre vecinos en el estricto ámbito del derecho de propiedad horizontal, por ejemplo, se requiere el acuerdo de todos los copropietarios desde una perspectiva jurídica más amplia, así mismo un juez debe estar de acuerdo en la decisión a tomar, dado que se podrían tomar decisiones a favor de los vecinos disidentes. Por este motivo, se ha creído oportuno señalar los límites de los derechos de propiedad de los propietarios. Estas restricciones se aplican a todos los propietarios, no sólo a aquellos cuyos activos están sujetos a un régimen de propiedad horizontal por lo tanto se necesitan mediadores vecinales para abordar todas las disputas que surgen en las relaciones entre vecinos.

Hablando más a detalle de la ley de propiedad horizontal, según Tania Ortega Márquez, La propiedad horizontal, es una denominación que ha sido difundida y conocida por todo el mundo, es una institución jurídica especial que se encarga de

dos partes fundamentales que son una parte común y la otra parte privativa, que se constituyen cuando una misma casa, edificación, urbanización, condominios, bodegas, locales comerciales, entre otros corresponden a distintos propietarios que son dueños exclusivos de cada piso, departamento, bodega, entre otros. (Márquez., 2018)

Este concepto supone que la propiedad es lo principal y secundario de la comunidad, porque el valor inmediato y la utilidad total de las cosas dependen de los pisos y habitaciones, es decir, de la superficie habitable y de todos los demás medios que se realizarán. La propiedad horizontal es una comunidad jurídicamente voluntaria y permanente de adquirentes que poseen cada piso o apartamento de un inmueble, como objeto y accesorio del inmueble principal, sujeto al ejercicio de las normas legales.

En el derecho ecuatoriano, al considerar el Código Civil, el artículo 895 no menciona nada sobre el concepto de este sistema, pero sí explica, por ejemplo, las formas de composición de la propiedad horizontal y algunas de las formas en que puede surgir para resolver el problema.

Por eso, se considera necesario definir el concepto. En primer lugar, la propiedad horizontal es un derecho físico ejercido sobre la propia propiedad, en el que el propietario tiene el poder de usar, disfrutar y disponer de derechos de propiedad tanto físicos como legales. Aunque existen disposiciones en la normativa vigente, para que sea una propiedad horizontal debe existir una adecuada división y organización del inmueble o de edificaciones o terrenos según lo dispuesto por la normativa vigente. Por tanto, no se debe considerar propiedad horizontal a los bienes inmuebles, si no normas especiales reguladas por la ley que determinan cómo se dividen los bienes inmuebles y qué derechos y obligaciones tienen.

Gracias a la teoría del conflicto y a la breve introducción del derecho de propiedad horizontal, se puede continuar con los conflictos condominales, debido a que todos tienen algo en común, que nos da la idea base de cómo se originan estos problemas y de qué manera resolverlos. Estos conflictos son situaciones que se presentan frecuentemente en diversas organizaciones sociales, comunitarias y deportivas; son causados por conflictos de interés y requieren rapidez, eficiencia y resultados inmediatos, con menos burocracia. Se busca resolver las disputas mencionadas mediante dos enfoques: la vía legal y la mediación. De la misma forma, se exploran los argumentos y mediaciones jurídicas o judiciales que

involucran varios casos desarrollados en diferentes complejos judiciales de Ecuador. Actualmente, esta es una de las formas más efectivas e inmediatas de resolver disputas

2.1.11 Teoría del abuso del derecho dentro del ámbito condominal

Mirando de manera más reflexiva los problemas que suelen discutirse, son situaciones legales y acciones justas en principio (por ejemplo, Joseph está ahumando sardinas, Luis, un vecino mayoritario en la comunidad, decide de qué color pintar la terraza, Luigi echa estiércol en su jardín), incluso si objetivamente pueden dañar a algunos de sus vecinos. Las acciones que violan esta norma, a pesar de realizarse bajo el amparo de la justicia legal, se llevan a cabo con la inequívoca intención de dañar a otro: Joseph recalienta el aceite de sardina y lo saca a la terraza; el olor a ropa tendida afecta a Johnny; Luis pinta el patio de negro para bloquear la luz de los vecinos de abajo; Luigi amontona estiércol con el único objetivo de crear un mal olor en la propiedad vecina. Para abordar estas hipótesis, los juristas de siglos pasados desarrollaron la doctrina de la "emulación". Esta doctrina se basa en que se realicen sin beneficio personal y con la clara intención de dañar a otro. También comprende inmediatamente que las acciones emuladas, incluso en el ejercicio de un derecho, no son acciones jurídicas y deben ser suprimidas. La dificultad de probar algo tan subjetivo como la intención de hacer daño y la ausencia de incorrección, generalmente oculta, llevaron a intentos a principios del siglo 20 de ampliar su alcance de modo que la doctrina de la emulación de acciones evolucionó hacia una teoría más amplia, la teoría del Abuso de derechos. La teoría del abuso de derecho se vuelve objetiva: si un derecho subjetivo es la facultad otorgada a una persona para satisfacer sus necesidades o intereses o para alcanzar los fines prescritos por una ley objetiva, no se permite su uso contrario al fin para el cual se da: su "actividad antisocial".

Siguiendo el análisis del texto anterior, se puede decir que la teoría del abuso toma significancia en el tema por motivo de que al hacer algo normal dentro del ámbito diario, así mismo perjudica a los que estén en el alrededor. Según la Doctora en derecho civil, Ruth Navarro Costa afirma que:

El gran problema de la teoría del abuso del derecho es que deja gran margen de inseguridad jurídica, dado que es imposible que las normas señalen de forma exhaustiva el contenido exacto de los derechos subjetivos; es decir, que las normas relativas al derecho de propiedad prevean toda la casuística que pueda llegar a

plantearse. En consecuencia, tendrá que ser el Juez, en cada caso, quien decida si ha habido o no abuso del derecho. A su vez, la propia indeterminación del concepto convierte la teoría del abuso del derecho en un concepto jurídico de aplicación universal y si bien, los jueces de distintos países entenderán de distintas formas la casuística del abuso del derecho, la teoría general ayudará a los mediadores de todo el mundo. (Costa, 2007)

Continuando con el proyecto, se abarcar diferentes tipos de problemas que existen dentro de la comunidad, entre ellos la falta de comunicación, como lo explica Suárez, Marinés:

La comunicación es un elemento esencial en la resolución de conflictos, de hecho, podríamos definir el proceso de mediación como el consistente en dotar a las partes en conflicto de unos recursos comunicativos de calidad para que puedan solucionar el conflicto que se traigan entre manos. A lo largo de todo el proceso, las partes hablan de reproches, posturas, opiniones, deseos, necesidades, sentimientos, y los mediadores deben ayudarles a que se expresen de forma constructiva y a que se escuchen, de tal manera que la comunicación que establezcan pueda ayudarles a resolver el conflicto. (Suarez, 2013)

Así mismo, es relevante la opinión del psicólogo, terapeuta familiar y mediador Aleix Ripol Millet:

La percepción social del conflicto y el objetivo de resolverlo ha estado en la base de la conceptualización de la mediación moderna. El conflicto es vivido como la manifestación de un problema que necesita una satisfacción, pues el problema existe debido a una real o aparente incompatibilidad de necesidades e intereses que hace que la satisfacción de necesidades aparezca imposible para una o más de las partes implicadas y, por ello, la resolución del conflicto pasa por encontrar soluciones que satisfagan las necesidades de todos los implicados. (Millet, 1997)

La mayoría de los conflictos pueden surgir de una mala comunicación, por ejemplo, cuando una persona malinterpreta lo que pensaba la otra y reacciona a la defensiva ante lo que percibe como un insulto, la tensión del conflicto aumenta y estamos más lejos de resolverlo. Por el contrario, si dos personas en conflicto pueden establecer una comunicación efectiva y clara, es decir, que ambos se entienden y comprenden, pueden descubrir que realmente no había ningún problema, o que sí lo había era pequeño y fácil de resolver. Incluso si el

problema es grave, una buena comunicación puede ayudar a las partes a trabajar juntas para encontrar soluciones mutuamente satisfactorias.

Los intermediarios suelen colocar el principio de imparcialidad en el centro de su ética de intervención; aquí el aforismo “dime con quién andas y te diré quién eres” puede ser cierto, porque la tendencia de asumir la metodología del problema junto a la solución se basa en una ideología social individualizada propia de la cultura desarrollada en el Occidente basándose en el concepto de un mundo social formado por individuos radicalmente separados que son iguales pero tienen deseos diferentes y cuya naturaleza se basa en la satisfacción de dichos deseos, a menudo se convierten en derechos. En este contexto ideológico, el modelo de resolución de conflictos preferido por los profesionales es el que busca la cooperación entre las partes, porque la mediación debe, según este postulado, centrarse en la resolución de conflictos.

2.1.12 Clases de conflictos intervecinales

Para caracterizar los conflictos que surgen de la convivencia diaria entre vecinos, es fundamental considerar la relación directa entre conflicto y necesidades. Cuando estas necesidades no se satisfacen, facilitan la aparición de diferencias relacionales entre los vecinos. Desde esta perspectiva, los conflictos emergen cuando una necesidad no está cubierta o cuando algo o alguien impiden que un individuo o grupo pueda satisfacer sus necesidades.

Los conflictos entre vecinos suelen originarse por ruidos de música a alto volumen, mascotas que no son adecuadamente cuidadas por sus dueños, la disposición de basura en lugares no habilitados y, además, por muros medianeros y ampliaciones de viviendas no autorizadas por los copropietarios. Según este Diagnóstico, estas causas de conflicto están presentes en todos los Condominios de Viviendas Sociales, cuya principal característica es la construcción en espacios reducidos.

2.1.13 Los problemas jurídicos de la copropiedad

La naturaleza jurídica del régimen de copropiedad puede generar conflictos entre los copropietarios que a menudo requieren intervención judicial. Esto se debe a que, en general, los copropietarios no eligen voluntariamente esta situación, si no que resulta de decisiones de terceros (como en casos de sucesión por causa de muerte) o de cambios en el régimen patrimonial (como la disolución y partición de la sociedad conyugal).

El ordenamiento jurídico parte del supuesto de que el estado ideal es que cada bien inmueble tenga un solo propietario. Sin embargo, la realidad cotidiana muestra lo contrario, ya que es común que los bienes inmuebles tengan múltiples dueños. En la legislación ecuatoriana, el estado de copropiedad o comunidad de bienes se considera un cuasicontrato y está claramente definido en el artículo 2204 del Código Civil Ecuatoriano “La comunidad de una cosa universal o singular, entre dos o más personas, sin que ninguna de ellas haya contratado sociedad o celebrado otra convención relativa a la misma cosa, es una especie de cuasicontrato”. (Código Civil, 2022)

A pesar de la existencia de una regulación adecuada para el régimen de copropiedad, a menudo surgen conflictos relacionados con la administración y el uso del bien común. Ante esta problemática, surge la pregunta: ¿qué puede hacer una persona que no desea continuar en la situación de copropiedad de un bien común? La respuesta inicial parece sencilla: el copropietario puede vender su parte a los otros copropietarios o, alternativamente, adquirir las partes de los demás copropietarios.

Como se mencionó anteriormente, el problema principal de la copropiedad es la división del bien común. La intención de ejercer esta acción es dividir físicamente el bien compartido. Para que un bien pueda ser dividido, las partes resultantes deben ser funcionales y mantener sus características esenciales. Por ejemplo, un terreno rural de cuatro hectáreas puede dividirse fácilmente en dos parcelas de dos hectáreas cada una o en cuatro, si fuera el caso, y cada una de las partes resultantes tendría funcionalidad propia, podría adjudicarse en pleno dominio a cada uno de los copropietarios. En este caso, la partición del bien no presentaría problemas, siempre y cuando la normativa que regula el ordenamiento territorial lo permita.

En cuanto a los bienes muebles, el problema principal se relaciona con su uso, disfrute y administración, que usualmente recae en uno de los copropietarios mientras se decide su destino jurídico. Las alternativas para el resto de los copropietarios son limitadas y, a menudo, requieren una acción judicial para resolverse.

2.1.14 El problema de la denominación del régimen

La doctrina ha debatido si la denominación de "condominio" es apropiada para identificar el régimen que estamos analizando. Algunos autores, considerados más técnicos, señalan que "condominio" no es una denominación correcta porque lo principal en este régimen es la

propiedad exclusiva, que no se encuentra en copropiedad. Por lo tanto, argumentan que llamar a este régimen simplemente "condominio" ignora su componente principal. Proponen que este régimen y su ley deberían denominarse "de propiedad y copropiedad".

Esta última postura es la que ha sido adoptada culturalmente en la práctica, de manera que tanto juristas como personas ajenas al derecho, identifican el condominio como un régimen jurídico que combina propiedad individual (sobre bienes exclusivos) y copropiedad (sobre bienes comunes). Así, el término "condominio" no se utiliza como lo hacían los romanos, que lo asociaban a la copropiedad originada en la herencia.

Por lo tanto, parece razonable que el orden jurídico utilice el término "condominio" exclusivamente para identificar la institución que combina propiedad individual y copropiedad.

Podemos concluir que la palabra "condominio" regula un régimen que combina propiedad individual y copropiedad, además de regular la convivencia dentro de este régimen. Por eso, sé cree que sería más correcto que esta institución y su ley se denominaran "régimen (o ley) de convivencia en condominio".

No obstante, en el presente estudio se utiliza a veces solo la palabra "condominio", porque es la más aceptada culturalmente, aunque sea conveniente que el legislador adopte la denominación que más se proponga.

2.1.15 La representación en el condominio

En el régimen de convivencia en condominio, existen tanto relaciones entre los condóminos como entre todos los condóminos y terceros. Para simplificar estas relaciones, se ha propuesto que la unión de condóminos tenga personalidad jurídica o cuente con un representante. Estas propuestas han generado divisiones en la doctrina. Esta discrepancia de opiniones también ha afectado al legislador, como se refleja en el artículo 33, inciso 2, de la ley de propiedad horizontal "La Asamblea de Copropietarios es la máxima autoridad administrativa y se compone de los copropietarios o de sus representantes o mandatarios, reunidos con el quórum y las demás condiciones exigidas por la Ley de Propiedad Horizontal y este Reglamento General" (Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal, 1998).

2.1.16 El problema con los trabajadores y la seguridad social

Es común que los condominios necesiten la asistencia de trabajadores para llevar a cabo labores de mantenimiento, realizar mejoras en áreas comunes y brindar servicios como portería, limpieza y vigilancia, entre otros. Según el Código del Trabajo, se presume que existe una relación laboral entre el trabajador y quien recibe sus servicios, lo que significa que legalmente, las personas empleadas en los condominios son consideradas trabajadores de los propios condóminos.

Sin embargo, la propuesta de otorgar personalidad jurídica a la unión de condóminos implicaría que esta nueva entidad sería la empleadora de los trabajadores, estableciendo así una relación legal directa con ellos. Esto conllevaría a que esta entidad adquiriera las responsabilidades laborales y, en caso de litigio, comparezca ante la justicia a través de su representante.

En este contexto, la propuesta de otorgar personalidad jurídica a la unión de condóminos resultaría conveniente y práctica. Algunos incluso argumentan que esto ayudaría a evitar demandas laborales directas a los condóminos y los eximiría de responsabilidad en caso de juicios laborales.

Sin embargo, si la entidad del condominio como persona jurídica no cuenta con suficientes activos para cumplir con las obligaciones laborales, los condóminos serían solidariamente responsables. En estas circunstancias, es poco probable que los trabajadores, al demandar a un condómino como entidad legal, no aprovechen la oportunidad para reclamar la responsabilidad solidaria a los demás condóminos. Por lo tanto, no se garantiza que estos condóminos puedan evitar ser demandados y, eventualmente, condenados.

2.1.17 El problema de las mejoras ecológicas y tecnológicas

La Ley de Propiedad Horizontal que se está analizando solo considera como imprescindibles las obras destinadas a mantener el condominio en buen estado de seguridad, estabilidad y conservación, así como para asegurar el funcionamiento eficiente de los servicios comunes. Bajo esta perspectiva, es evidente que esta ley se caracteriza por ser conservadora y, posiblemente, obsoleta.

Es cierto que los residentes de estos condominios enfrentan diariamente problemas como la escasez de agua, los problemas y costos relacionados con el suministro eléctrico y, en

general, el deterioro del entorno ambiental. Ante esta realidad, surge la pregunta: ¿No es necesario mejorar el ambiente? ¿No es necesario ahorrar agua o energía?

En este contexto, ¿no se consideran necesarias las obras destinadas a adoptar nuevas tecnologías para mejorar el medio ambiente o los servicios en un condominio? Como opinión, sí lo son. Parece ser que ley fue redactada en una época en la que la conciencia ecológica y las innovaciones tecnológicas aún no habían alcanzado su pleno auge.

En efecto, nuestros legisladores no han apreciado que a “grosso modo” en la historia de la globalización ha habido tres grandes eras. La primera, cuando Colón descubrió América y abrió el comercio entre el viejo y el nuevo mundo. La segunda, fue la Revolución Industrial impulsada por la aparición de la máquina de vapor y el ferrocarril que propiciaron la integración de empresas multinacionales, y la tercera época comenzó con la expansión de los teléfonos (fijos y móviles), las computadoras, los satélites, las videoconferencias, y la red global de fibra óptica que nos han puesto a todos puerta con puerta. (Cabrera, 2010)

En la actualidad, es frecuente que trabajadores o profesionales se encuentren en otros estados o incluso en otros países y presten sus servicios a través de Internet. Los estudiantes y abogados realizan investigaciones y acceden a bases de datos tanto en el país como en el extranjero a través de Internet. Los profesionales realizan trámites y transacciones con dependencias gubernamentales o con sus clientes también a través de Internet. Lo que se quiere destacar es que, en la actualidad, el acceso a Internet se ha vuelto una necesidad para muchas personas.

Esto hace reflexionar sobre la visión de los bienes y servicios comunes que solo buscan conservar lo existente, una visión que debería ser reconsiderada para adaptar nuestra ley a las nuevas necesidades del mundo actual. Con los datos y elementos anteriores, se puede afirmar que, en la práctica, el uso más eficiente del agua, la energía y en general los avances tecnológicos, en lugar de ser gastos, pueden representar ahorros económicos y beneficios tanto para las personas como para el medio ambiente y el planeta en su conjunto. Por lo tanto, sería conveniente promover que la ley que se está analizando contemple y facilite este tipo de obras y servicios.

2.1.18 Los problemas de cumplimiento

Tanto en el reglamento de la Ley de Propiedad Horizontal como en la Ley de Arbitraje y Mediación se establecen derechos y obligaciones para los involucrados. Sin embargo, no siempre se cumplen estas últimas por parte de los condóminos. Entre los incumplimientos más comunes se encuentran la ocupación de áreas comunes (especialmente los estacionamientos), el cambio de uso de las unidades (de residenciales a comerciales u oficinas) y la prolongación indefinida de la administración de los condominios. Uno de los problemas más persistentes en el régimen de convivencia en condominio es la reticencia de los condóminos a pagar las cuotas condominales, lo que ha resultado en el deterioro preocupante de los condominios y en la aparición de una cultura de impago.

En la doctrina extranjera, también se reconoce que uno de los principales desafíos del régimen de condominio, que ha motivado diversas reformas sustanciales y procesales, es la lucha contra la morosidad de los condóminos.

Dentro del país, el legislador ha intentado abordar los conflictos que surgen en el régimen de convivencia y condominio, incluyendo aquellos ya mencionados como los más comunes y graves. Esto lo ha hecho principalmente a través de tres medidas: permitiendo la autorregulación, otorgando a la Procuraduría del Estado funciones de mediación, capacitación y capacidad para imponer multas, y finalmente, a través de los tribunales, decisiones que se detallarán a continuación.

2.1.19 La justicia por propia mano

Como ya se ha explicado en este estudio, el problema más serio y recurrente en el régimen de convivencia en condominio es la falta de pago de las cuotas condominales. Esta situación es tan grave que el legislador ha establecido varias disposiciones relacionadas con este asunto, como, por ejemplo:

Para ocupar el cargo de administrador o del Comité de Vigilancia, es necesario estar al día con todas las obligaciones desde el inicio y durante todo el período de gestión. La asamblea general de condóminos puede determinar la forma de garantizar, ya sea mediante fianza u otro medio legal, el pago de las cuotas condominales.

A pesar de la eficacia o falta de esta, de estas medidas destinadas a lograr el cumplimiento (y pago) de las cuotas condominales, es evidente que, en esencia, estas disposiciones

contradican la prohibición de que las personas se hagan justicia por sí mismas o recurran a la violencia para reclamar sus derechos. Por lo tanto, se cree que sería más adecuado encontrar formas de hacer que a los condóminos morosos les resulte más costoso y perjudicial dejar de pagar sus cuotas, y al mismo tiempo, facilitar y especializar la administración de justicia.

2.1.20 Facultades de la mediación

El método más convencional y frecuente para resolver disputas es mediante los tribunales de justicia ordinaria. No obstante, existen alternativas a la función judicial a las que se puede recurrir para solucionar las diferencias, como es el caso de la mediación.

La ley de Arbitraje y mediación, define a la mediación como: “La mediación es un procedimiento de solución de conflictos por el cual las partes, asistidas por un tercero neutral llamado mediador, procuran un acuerdo voluntario, que verse sobre materia transigible, de carácter extrajudicial y definitivo, que ponga fin al conflicto” (La Ley de Arbitraje y Mediación , 2006).

Entonces, la mediación se ha establecido en el país como un recurso legal para resolver una amplia gama de conflictos, siempre y cuando las partes involucradas expresen su voluntad de someterse a este método. Excepciones a este enfoque incluyen aquellos casos en los que el objeto del litigio o la controversia no son susceptibles de transacción.

2.1.21 Los distintos tribunales

La administración de justicia en materia condominal resulta bastante compleja, debido a que implica hacer varias distinciones para determinar el órgano competente.

Juzgados Cívicos: Se recurre a ellos en casos de problemas vecinales, como ruidos excesivos, disputas por animales, obstrucciones que afecten a los condóminos o conflictos en áreas comunes. Estos juzgados están bajo la jurisdicción del Poder Ejecutivo, lo que plantea cuestionamientos sobre su intervención en la resolución de controversias.

Jueces de Paz: Para asuntos de menor cuantía entre condóminos o entre estos y su administración, se aplican dos criterios. Si se trata de temas relacionados con la propiedad o derechos reales sobre inmuebles y el valor no excede cierto límite, se debe acudir a un juzgado de paz.

Jueces Civiles: Las disputas entre condóminos o entre estos y su administración también pueden ser competencia de los juzgados civiles. Sin embargo, surge la pregunta sobre si es viable tramitar el proceso ejecutivo civil en casos de mínima cuantía que corresponden a los juzgados de paz. En este sentido, el proceso de justicia de paz no contempla una ejecución previa, por lo que podría ser más adecuado tramitar estos asuntos mediante un juicio ordinario en la justicia de paz.

La lucha contra la morosidad: En el pago de las cuotas condominiales, como se ha mencionado anteriormente, es el principal desafío en el régimen de convivencia en condominio. Sin embargo, iniciar un juicio contra un condómino moroso suele ser poco rentable, por lo que, el monto de las cuotas no justifica los costos del proceso legal. Además, al demandar a un condómino moroso, este puede liberarse de responsabilidad simplemente pagando, lo que resulta en un gasto para los condóminos cumplidos. Por lo tanto, se hace necesario buscar propuestas alternativas que puedan garantizar el pago de las cuotas condominiales.

2.1.22 Valores en la comunidad

Parte de los orígenes de un conflicto condominal por lo general es inducido por la falta de valores dado que estos son vitales y fundamentales para crear y tener un buen entorno con la comunidad, según las palabras del psicólogo José Padilla:

Los valores son cualidades que orientan las acciones y le proporcionan un sentido pleno a la vida, cuando se vive en sintonía con ellos. En la sociedad, los valores desempeñan las mismas funciones que en el plano personal, dan dirección a los comportamientos de las personas y los grupos dentro de la estructura social. (Padilla, 2022)

Se puede decir que los valores sociales son características, actitudes y normas que los individuos y grupos guían en sus acciones. Estos valores son la base para crear orden social en los grupos, a través de ellos, la sociedad determina qué es aceptable y qué no, qué se debe hacer o hacer y qué no, qué es deseable y qué no. Los valores sociales implican comprensiones directas e indirectas del deseo y la acción del sujeto en la estructura social. Así, marcan el tono del comportamiento social según el contexto y la situación. Este tipo de valores animan a los ciudadanos a adaptar sus acciones a la naturaleza de la sociedad, al introducir estos valores, las sociedades intentan promover y mantener la armonía en el

mundo espiritual del individuo. Al actuar como líderes, las personas aprenden cómo comportarse en determinadas situaciones y cómo interactuar con los demás. Gracias a ellos se puede reforzar la comunicación entre los ciudadanos y garantizar una buena convivencia.

2.1.23 Orden de los valores en la comunidad

En relación con el conocimiento social, los valores posibilitan la creación de un mundo social que facilita la relación entre las personas y la realidad. A través de ellos cada uno define su percepción del mundo social en el que vive, y el sistema difunde las reglas válidas de la sociedad. Los seres humanos adquieren conocimientos interactuando con su entorno, este conocimiento requiere organización y categorización para estructurarlo y comprender el entorno social. Para ello se utilizan los valores sociales como una de las herramientas que aparecen como principios organizadores que dan forma al mundo social, se puede decir que, los valores sociales no sólo facilitan la construcción y organización del mundo social, si no también posibilitan la identificación social de los sujetos.

Cada persona se apega a grupos que tienen sus propios sistemas de valores personales, en este proceso de asociación con el grupo el que forma la identidad social de la persona que lo integra, si cada grupo e individuo tiene su propio sistema de valores, podemos encontrar tantos valores sociales en diferentes tipos de grupos. Por lo tanto, se puede decir que los valores no son reducibles, no sólo a la sociedad en general, sino que también, resultan específicos de los grupos o colectivos formados en ella. En cualquier grupo o sociedad, estos valores se transmiten de una generación a otra o través de la educación, mediante la cual intentamos legitimar el orden en el grupo de estos valores.

Compartiendo la idea de (10 valores de la sociedad actual para la convivencia de los niños, 2019) y en base al proyecto de investigación es necesario destacar los siguientes valores como importantes para un buen ambiente en la comunidad.

1. Ser solidarios y generosos

La solidaridad, la caridad y la generosidad son valores indispensables para los niños si queremos que se desarrollen siendo buenas personas. Un niño puede aprender a ayudar a los demás y a no ser egoísta desde muy pequeño.

2. Ser tolerantes

Vivimos en un mundo cada vez más globalizado en que los niños interactúan con una mayor diversidad de personas que hace años. En los colegios tienen compañeros de otros países y/o hijos de padres de nuevas formas de familias. Es importante que los niños sean tolerantes con los demás, especialmente con aquellos que son diferentes para evitar conflictos como el bullying o problemas de adaptación en el futuro.

3. Ser pacientes

Vivimos en un mundo en el que las nuevas tecnologías pueden hacer pensar a los niños que todo lo pueden tener aquí y ahora. Enseñarles que deben ser pacientes es fundamental en nuestros días. Hay multitud de objetivos que llevan su tiempo, especialmente los que tienen que ver con otras personas, como ganarse la amistad de un compañero.

4. Ser honestos

Debemos propiciar que nuestros hijos digan la verdad siempre, no solamente a nosotros como padres, sino también en el colegio o a sus amigos. De esta manera, aprenderán que se vive mejor y más feliz sin el peso de la mentira a sus espaldas.

5. Saber perdonar y pedir perdón

Todos nos equivocamos y seguimos haciéndolo a menudo, tengamos la edad que tengamos. ¿Cómo no lo va a hacer un niño? Pero lo que sí podemos hacer es inculcarles el significado de una disculpa, enseñándole a pedirla y también a disculpar, lo que le puede ayudar a resolver muchos conflictos a lo largo de su vida.

6. Ser optimistas

El objetivo máximo que debemos tener al educar en valores a nuestros hijos es enseñarles a ser felices y a transmitir este sentimiento a los demás. La gente optimista y las familias felices gozan de mejor salud.

7. Tener empatía

Un valor social que será el cimiento de sus relaciones personales. Entender cómo se sienten los demás y poder ponerse en su lugar es fundamental para poder tener una buena convivencia. Esto también le ayudará a ser más solidario, humilde y reflexivo.

8. Ser humildes

Uno de los valores de sociedad que más podemos inculcar mediante el ejemplo que establecemos como padres y que ayudará a nuestros hijos a valorar en su justa medida las cosas y a las personas, además de propiciar relaciones personales más sólidas.

9. Tener autoestima

Todos los niños deben saber valorarse a sí mismos para poder tener una relación sana con los demás. El elogio justo es una buena manera de demostrarles quienes son realmente, así como enseñarles a entender y vivir sus emociones de forma positiva y saludable.

10. Ser responsables

Un niño debe empezar a conocer el significado del compromiso, la responsabilidad y el esfuerzo desde pequeño. En este sentido, nuestro papel como padres también es muy importante. Debemos de evitar sobreproteger a nuestros hijos y permitir que aprendan a hacerse responsables de sus actos.

Transmitir estos valores a los niños es importante en la labor como padres para que sus hijos puedan proyectarse de la mejor manera posible en la vida. Es importante enseñar valores a los niños para que puedan disfrutar de una vida sana junto a los demás, ya sean otros niños de su misma edad o adultos. La sociedad actual es diferente a la de años atrás y requiere la promoción de ciertos valores para vivir en armonía. Los padres son los principales responsables de esta educación, por ejemplo, el entorno de los más pequeños es crucial para su realización y fortalecimiento junto a la educación que damos a los hijos es la base sobre la que forman su personalidad y los valores que aplican en su comportamiento como padres.

2.2 Marco Legal

Constitución del Ecuador:

La Constitución del Ecuador de 2008 fue aprobada en referéndum el 28 de septiembre de 2008 y entró en vigor el 20 de octubre del mismo año. Esta constitución reemplazó a la anteriormente vigente, la de 1998. Fue una carta magna que introdujo cambios significativos en la estructura del Estado ecuatoriano, estableciendo, entre otras cosas, derechos de la naturaleza, garantías sociales y participación ciudadana. También otorgó mayor poder al Ejecutivo y creó instituciones como la Defensoría del Pueblo y la Fiscalía General del Estado

La Constitución del Ecuador de 2008 fue reformada principalmente para actualizar el marco legal y adaptarlo a las necesidades y realidades del país en ese momento. Algunas de las razones específicas detrás de la reforma incluyeron la inclusión de derechos y garantías sociales dado que la Carta Magna buscaba asegurar una mayor protección de los derechos humanos y sociales de los ecuatorianos, incorporando disposiciones que abordaban cuestiones como la salud, la educación, la vivienda y el trabajo. Así mismo busca el reconocimiento de los derechos de la naturaleza; fue una de las primeras constituciones en el mundo en reconocer los derechos de la naturaleza, otorgando a la naturaleza el derecho a existir, persistir, mantenerse y regenerarse. De la misma forma le dio mayor participación ciudadana fortaleciendo el papel de la ciudadanía en la toma de decisiones políticas a través de mecanismos como el referéndum, la iniciativa popular y la consulta previa. Sin dejar atrás la redistribución del poder la Constitución buscaba redistribuir el poder político y económico en el país, con un énfasis en una mayor participación del Estado en la economía y en la implementación de políticas sociales.

En resumen, la reforma de la Constitución del Ecuador en 2008 fue un esfuerzo por modernizar y democratizar el país, garantizando una mayor protección de los derechos humanos y sociales, así como una mayor participación ciudadana en los asuntos de interés público, es así como abrimos paso a los artículos relacionados al proyecto de titulación.

Art. 11.- El ejercicio de los derechos se regirá por los siguientes principios:

1. Los derechos se podrán ejercer, promover y exigir de forma individual o colectiva ante las autoridades competentes; estas autoridades garantizarán su cumplimiento.

5. En materia de derechos y garantías constitucionales, las servidoras y servidores públicos, administrativos o judiciales, deberán aplicar la norma y la interpretación que más favorezcan su efectiva vigencia.

8. El contenido de los derechos se desarrollará de manera progresiva a través de las normas, la jurisprudencia y las políticas públicas. El Estado generará y garantizará las condiciones necesarias para su pleno reconocimiento y ejercicio

El artículo 11 de la Constitución del Ecuador de 2008 establece los principios rectores para el ejercicio de los derechos, proporcionando un marco sólido para garantizar la igualdad, la no discriminación y la protección de los derechos humanos en el país. En primer lugar, el artículo enfatiza el derecho de las personas a ejercer, promover y exigir sus derechos tanto de forma individual como colectiva ante las autoridades competentes, las cuales están obligadas a garantizar su cumplimiento. Esto refleja el compromiso del Estado ecuatoriano con la protección y promoción de los derechos de sus ciudadanos. El principio de igualdad y no discriminación es fundamental en el articulado 11. También establece la aplicación directa e inmediata de los derechos y garantías constitucionales, así como de los instrumentos internacionales de derechos humanos, por parte de cualquier servidor público, sin necesidad de condiciones adicionales. Se garantiza que los derechos sean plenamente justiciables y que ninguna norma jurídica pueda restringir su contenido. Se destaca la obligación de los servidores públicos de aplicar la norma y la interpretación que más favorezcan la efectiva vigencia de los derechos y garantías constitucionales. Además, se establece que todos los principios y derechos son inalienables, irrenunciables, indivisibles, interdependientes y de igual jerarquía, lo que refuerza su carácter fundamental e indivisible. En resumen, el artículo 11 de la Constitución del Ecuador de 2008 establece un marco sólido para la protección y promoción de los derechos humanos, la igualdad y la no discriminación en el país, así como la responsabilidad del Estado y sus funcionarios en garantizar su cumplimiento.

Art. 76.- En todo proceso en el que se determinen derechos y obligaciones de cualquier orden, se asegurará el derecho al debido proceso que incluirá las siguientes garantías básicas:

1. Corresponde a toda autoridad administrativa o judicial, garantizar el cumplimiento de las normas y los derechos de las partes...

El artículo 76 establece las garantías básicas del debido proceso en cualquier proceso que determine derechos y obligaciones. Entre estas garantías se encuentran la presunción de inocencia, la prohibición de juzgar o sancionar por actos no tipificados en la ley, y la nulidad de pruebas obtenidas con violación de la Constitución o la ley. Además, se establece el principio de aplicar la ley menos rigurosa en caso de conflicto, y se garantiza el derecho a la defensa, incluyendo el acceso a abogados, traductores e intérpretes, así como la posibilidad de presentar argumentos y pruebas. También se prohíbe el juzgamiento múltiple por la misma causa y se garantiza un juicio justo e imparcial. Las resoluciones deben ser debidamente motivadas, y se reconoce el derecho a apelar los fallos o resoluciones. En resumen, el artículo busca asegurar que los procesos legales sean justos, transparentes y respeten los derechos de todas las partes involucradas.

Art. 190.- Se reconoce el arbitraje, la mediación y otros procedimientos alternativos para la solución de conflictos. Estos procedimientos se aplicarán con sujeción a la ley, en materias en las que por su naturaleza se pueda transigir. En la contratación pública procederá el arbitraje en derecho, previo pronunciamiento favorable de la Procuraduría General del Estado, conforme a las condiciones establecidas en la ley.

El artículo 190 reconoce la importancia de los procedimientos alternativos para la solución de conflictos, como el arbitraje y la mediación, además de otros métodos que puedan surgir. Estos mecanismos ofrecen una vía complementaria a la justicia tradicional para resolver disputas de manera más rápida, flexible y menos costosa. El reconocimiento del arbitraje y la mediación como alternativas legítimas refleja una tendencia global hacia la resolución de conflictos fuera de los tribunales, promoviendo la autonomía de las partes y la búsqueda de soluciones consensuadas. Esto puede ser especialmente relevante en asuntos comerciales, civiles o administrativos, donde la flexibilidad y la rapidez en la resolución de disputas son

cruciales para mantener relaciones comerciales o institucionales armoniosas. El artículo también establece que estos procedimientos deben llevarse a cabo conforme a la ley y solo serán aplicables en materias en las que por su naturaleza sea posible llegar a acuerdos. Esto implica que no todos los conflictos pueden resolverse mediante arbitraje o mediación, especialmente aquellos que involucran cuestiones de orden público o derechos fundamentales que no pueden ser objeto de transacción.

En el ámbito de la contratación pública, el artículo especifica que el arbitraje en derecho es aplicable, siempre y cuando se cuente con el pronunciamiento favorable de la Procuraduría General del Estado y se ajuste a las condiciones establecidas en la ley. Esta disposición busca proporcionar un marco claro para resolver disputas relacionadas con contratos públicos de manera eficiente y con pleno respeto a la legalidad y los intereses del Estado.

Art. 321.- El Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental.

El artículo 321 establece el reconocimiento y garantía del derecho a la propiedad en diversas formas dentro del Estado. Esto refleja una comprensión amplia y diversificada del concepto de propiedad, reconociendo que esta puede manifestarse en diferentes contextos y estructuras, como la pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa y mixta. La inclusión de estas diversas formas de propiedad refleja el reconocimiento de la complejidad de las relaciones económicas, sociales y políticas dentro de una sociedad. Reconocer la propiedad en sus diferentes modalidades implica reconocer la existencia y legitimidad de diferentes formas de organización económica y social, así como la diversidad de intereses y necesidades de la población. Además, el artículo establece que la propiedad debe cumplir su función social y ambiental. Esto implica que el ejercicio del derecho de propiedad no es absoluto, sino que está sujeto a ciertas responsabilidades y obligaciones hacia la sociedad y el medio ambiente. La propiedad no puede ser ejercida de manera arbitraria o en detrimento de los derechos de otros individuos o del bienestar colectivo.

Art. 326.- El derecho al trabajo se sustenta en los siguientes principios: 12. Los conflictos colectivos de trabajo, en todas sus instancias, serán sometidos a tribunales de conciliación y arbitraje.

El artículo 326 establece los principios que sustentan el derecho al trabajo, centrándose específicamente en los conflictos colectivos laborales. Al indicar que estos conflictos serán sometidos a tribunales de conciliación y arbitraje, el artículo busca proporcionar un marco legal para la resolución de disputas laborales que involucran a grupos de trabajadores y empleadores. Este principio refleja la importancia de promover mecanismos de resolución de conflictos pacíficos y equitativos en el ámbito laboral. Al optar por la conciliación y el arbitraje como métodos para resolver los conflictos colectivos, se busca evitar la confrontación directa y fomentar el diálogo entre las partes involucradas. El hecho de que los conflictos colectivos sean sometidos a tribunales de conciliación y arbitraje sugiere que se busca una solución imparcial y neutral, donde un tercero independiente pueda mediar entre las partes y ayudarlas a llegar a un acuerdo satisfactorio para ambas. Esto puede ser especialmente relevante en situaciones donde las negociaciones directas entre empleadores y trabajadores no han dado resultados, o cuando las disputas son especialmente complejas o sensibles. Además, al establecer que los conflictos colectivos serán sometidos a tribunales específicos para este fin, se proporciona un marco claro y especializado para la resolución de este tipo de disputas. Esto puede contribuir a una mayor eficiencia y celeridad en la resolución de los conflictos, evitando la congestión de los tribunales ordinarios y garantizando que los casos laborales sean tratados por jueces o árbitros con experiencia y conocimientos específicos en la materia.

2.2.1 Ley de Propiedad Horizontal

La Ley de Propiedad Horizontal en Ecuador tiene su origen en la Ley de Propiedad Horizontal promulgada el 10 de abril de 1963. Esta ley establece el régimen jurídico aplicable a las edificaciones en las que existen unidades independientes susceptibles de aprovechamiento separado, como los condominios y edificios de departamentos. La Ley de Propiedad Horizontal regula aspectos como la organización y funcionamiento de la comunidad de propietarios, la administración y mantenimiento de los bienes comunes, los derechos y obligaciones de los propietarios, y los procedimientos para la toma de decisiones dentro de la comunidad. A lo largo de los años, esta ley ha sido objeto de modificaciones y actualizaciones para adaptarla a las necesidades y realidades cambiantes del país. Estas

modificaciones pueden abordar aspectos como la regulación de nuevas formas de propiedad horizontal, la protección de los derechos de los propietarios, y la promoción de la convivencia armónica entre los copropietarios. En resumen, la Ley de Propiedad Horizontal en Ecuador es una normativa importante que regula la convivencia y administración de edificaciones con múltiples unidades independientes, con el objetivo de garantizar el orden y la armonía en la vida en comunidad, con esta explicación doy paso al siguiente articulado para el sustento de este proyecto.

Art. 11.- El Reglamento General de esta Ley establecerá un capítulo especial para precisar los derechos y obligaciones recíprocos de los copropietarios. Los propietarios de los diversos pisos, departamentos o locales, podrán constituir una sociedad que tenga a su cargo la administración de los mismos. Si no lo hicieren, deberán dictar un reglamento interno acorde con el Reglamento General.

El artículo 11 de la Ley de Propiedad Horizontal en Ecuador establece la obligación de crear un Reglamento General que detallará los derechos y obligaciones de los copropietarios. Esto implica que los propietarios de unidades independientes dentro de un edificio o condominio tienen la responsabilidad de definir cómo se gestionarán y administrarán sus bienes compartidos. Además, el artículo menciona la posibilidad de constituir una sociedad para la administración de las propiedades si los propietarios así lo desean. En caso de no optar por esta opción, se les exige elaborar un reglamento interno que esté en consonancia con el Reglamento General establecido por la ley. Esta disposición busca garantizar un marco legal claro y uniforme para la convivencia y gestión de los espacios comunes, fomentando así una administración eficiente y una convivencia armoniosa entre los copropietarios. La inclusión de estas disposiciones en la ley contribuye a promover la seguridad jurídica y la organización dentro de las comunidades de propietarios en Ecuador

Art. 12.- Prohibiciones para copropietarios y usuarios de inmuebles constituidos en condominio o declarados en propiedad horizontal. - Está prohibido a los copropietarios, arrendatarios, y en general, a todas las personas que ejerzan derecho de uso sobre bienes exclusivos de inmuebles en propiedad horizontal, respecto de los bienes comunes lo siguiente:

- a) Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aun a título de mejora, los bienes comunes del inmueble en propiedad horizontal;
- b) Hacer uso abusivo de los bienes comunes o contrario a su destino natural u obstaculizar de algún modo el legítimo derecho y uso de los demás;
- c) Dejar de pagar las expensas ordinarias y extraordinarias fijadas para la administración, conservación y mejoramiento de los bienes comunes;
- d) Colocar objetos tales como: ropa, alfombras o similares en la fachada del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal;
- e) Obstruir las áreas comunes que sirvan de locomoción, o dificultar su acceso, con muebles u objetos que impidan el libre tránsito o afecten la estética, buena presentación y limpieza del inmueble, quedando facultada la Administración para el inmediato retiro de los mismos. La imposición de sanciones se la realizará de conformidad con la Ley de Propiedad Horizontal, el presente Reglamento General y lo que conste para dicho efecto en el reglamento interno que se dicte para cada inmueble;
- f) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales y de televisión o alteren el flujo de la corriente eléctrica;

El artículo 12 de la Ley de Propiedad Horizontal en Ecuador establece una serie de prohibiciones para los copropietarios y usuarios de inmuebles constituidos en condominio o propiedad horizontal en relación con los bienes comunes. El artículo establece claramente las acciones prohibidas y las consecuencias, incluyendo la imposición de sanciones de acuerdo con la ley y los reglamentos internos de cada inmueble. Estas restricciones buscan mantener el orden, la seguridad y la convivencia armoniosa dentro de la comunidad de propietarios, así como preservar el valor y la integridad de los bienes comunes.

Art. 18.- Prohibiciones a los propietarios y usuarios, a cualquier título, respecto de sus bienes exclusivos. - Está prohibido a los propietarios y usuarios de bienes exclusivos con relación a ellos:

a) Realizar obras sobre sus bienes exclusivos sin cumplir con los requisitos establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, el presente Reglamento General y el reglamento interno que se dicte para cada inmueble.

b) Construir nuevos pisos, departamentos o locales comerciales, o hacer construcciones de cualquier índole, excavaciones o ejecutar obras de cualquier clase, si las mismas contravienen lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal, el presente Reglamento General y el reglamento interno que se dicte para cada inmueble. Las obras permitidas requerirán el consentimiento de los copropietarios al que se refiere el artículo décimo sexto.

El artículo 18 de la Ley de Propiedad Horizontal en Ecuador establece prohibiciones específicas para los propietarios y usuarios de bienes exclusivos en relación con sus propiedades individuales. Estas prohibiciones buscan regular las acciones de los propietarios y usuarios para garantizar la integridad estructural y estética del edificio, así como para mantener la armonía y el orden dentro de la comunidad de propietarios. Además, promueven la seguridad y el cumplimiento de las normativas vigentes en materia de construcción y propiedad horizontal.

Art. 19.- Sanciones.- La realización de uno o más de los actos prohibidos, será sancionado de conformidad con la Ley de Propiedad Horizontal, el presente Reglamento General y el reglamento interno que se dicte para cada inmueble, sin perjuicio del pago de las reparaciones e indemnizaciones a que hubiere lugar.

El artículo 19 de la Ley de Propiedad Horizontal en Ecuador establece las sanciones aplicables en caso de realizar actos prohibidos según lo dispuesto en la ley, el Reglamento General y el reglamento interno de cada inmueble. Estas sanciones se impondrán de acuerdo con los procedimientos establecidos en la ley de Propiedad Horizontal y los reglamentos correspondientes. Además de las sanciones establecidas, los infractores también serán responsables de pagar las reparaciones e indemnizaciones que correspondan como consecuencia de sus acciones. Esta disposición busca garantizar el cumplimiento de las normativas y preservar el orden y la armonía dentro de la comunidad de propietarios. Al establecer un marco claro de sanciones, se promueve el respeto por las reglas y se disuade a los propietarios y usuarios de incurrir en conductas que puedan afectar negativamente a la

convivencia y al patrimonio común. Además, la imposición de sanciones proporciona un mecanismo para proteger los derechos de los demás copropietarios y preservar el valor y la integridad de los bienes comunes en los edificios o condominios.

Art. 21.- Derecho de uso de servicios comunales.- Para que los copropietarios o usuarios tengan derecho a recibir y usar los servicios comunes, tales como: energía eléctrica, telefonía, aire acondicionado, agua potable, servicios de limpieza, música ambiental, seguridad y otros, deberán estar al día en el pago de las expensas comunes de administración y de cualquier otro valor que fije la Asamblea de Copropietarios, o el Órgano encargado de establecer las políticas de administración del inmueble.

El artículo 21 de la Ley de Propiedad Horizontal en Ecuador establece el derecho de los copropietarios o usuarios a recibir y utilizar los servicios comunes proporcionados en el edificio o condominio. Para tener este derecho, los copropietarios deben estar al día en el pago de las expensas comunes de administración y cualquier otro valor que haya sido fijado por la Asamblea de Copropietarios o el órgano encargado de establecer las políticas de administración del inmueble. Esta disposición busca garantizar que todos los copropietarios contribuyan equitativamente al mantenimiento y funcionamiento de los servicios comunes. Al exigir el pago oportuno de las expensas comunes, se asegura que los recursos necesarios estén disponibles para cubrir los gastos asociados con la prestación de servicios como energía eléctrica, agua potable, seguridad, entre otros. Además, esta medida promueve la responsabilidad y el compromiso de los copropietarios con la comunidad, incentivando el cumplimiento de sus obligaciones financieras para garantizar el buen funcionamiento y la calidad de vida en el edificio o condominio. De esta manera, se fomenta un ambiente de cooperación y convivencia armoniosa entre los residentes.

Art. 63.- Salvo procedimientos específicos indicados en la Ley de Propiedad Horizontal y este Reglamento General, cualquier controversia que surja entre los copropietarios o usuarios del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, podrá ser sometido a un procedimiento conciliatorio verbal, breve y sumario, que se ventilará ante uno de los Órganos de Administración del inmueble

El artículo 63 de la Ley de Propiedad Horizontal en Ecuador establece el procedimiento para resolver controversias entre los copropietarios o usuarios de un inmueble constituido en condominio o propiedad horizontal. Según este artículo, salvo procedimientos específicos indicados en la ley y el Reglamento General, las disputas podrán someterse a un procedimiento conciliatorio verbal, breve y sumario. Este procedimiento conciliatorio se llevará a cabo ante uno de los Órganos de Administración del inmueble, lo que sugiere que estos órganos tendrán un papel importante en la resolución de conflictos dentro de la comunidad de propietarios. La conciliación verbal y sumaria permite una resolución rápida y eficiente de las disputas, promoviendo así la armonía y la convivencia pacífica entre los residentes. Esta disposición refleja el interés del legislador en fomentar mecanismos alternativos de resolución de conflictos que eviten la judicialización innecesaria y promuevan una solución rápida y amigable entre las partes involucradas. Además, al establecer un procedimiento claro para resolver controversias, se fortalece la seguridad jurídica y se contribuye a mantener un ambiente de paz y estabilidad dentro de la comunidad de propietarios.

2.2.2 Ley de Arbitraje y Mediación

La Ley de Arbitraje y Mediación del Ecuador es el resultado de un proceso legislativo que buscó promover y regular los métodos alternativos de resolución de conflictos en el país. Antes de la promulgación de esta ley, Ecuador contaba con disposiciones dispersas en diferentes cuerpos normativos que regulaban el arbitraje y la mediación, pero no existía una legislación específica y completa que abordara estos temas de manera integral. El antecedente más relevante es la promulgación de la Ley de Arbitraje y Mediación el 27 de diciembre de 2006. Esta ley estableció un marco legal completo y actualizado para la práctica del arbitraje y la mediación en el país. Posteriormente, la ley fue objeto de reformas para adecuarla a las necesidades y exigencias cambiantes en el ámbito de la resolución alternativa de conflictos. La Ley de Arbitraje y Mediación del Ecuador brinda un marco legal claro y robusto para la realización de arbitrajes y mediaciones, tanto nacionales como internacionales, promoviendo así la seguridad jurídica y la eficiencia en la resolución de controversias. Esta legislación ha sido fundamental para impulsar la utilización de métodos alternativos de resolución de conflictos en Ecuador, contribuyendo a descongestionar los tribunales y a ofrecer a las partes una vía más ágil, flexible y especializada para resolver sus

disputas, es así como los siguientes articulados; son necesarios y fundamentales para el proyecto de tesis ya realizado.

Art. 43.- La mediación es un procedimiento de solución de conflictos por el cual las partes, asistidas por un tercero neutral llamado mediador, procuran un acuerdo voluntario, que verse sobre materia transigible, de carácter extrajudicial y definitivo, que ponga fin al conflicto.

El artículo 43 describe la mediación como un proceso fundamental para resolver conflictos. Se destaca que este método involucra a las partes en disputa, con la ayuda de un mediador imparcial, buscando alcanzar un acuerdo voluntario y definitivo. Es crucial notar que este acuerdo debe versar sobre asuntos transigibles, es decir, aquellos que las partes están dispuestas a negociar. Además, se resalta que la mediación es un proceso extrajudicial, lo que implica que no se lleva a cabo dentro del sistema judicial formal. Esto resalta la flexibilidad y la autonomía de las partes en la búsqueda de una solución, sin depender exclusivamente de la intervención de un tribunal. La naturaleza definitiva del acuerdo sugiere que una vez alcanzado, pone fin al conflicto de manera efectiva, evitando prolongaciones innecesarias o recursos adicionales. En resumen, el artículo enfatiza la importancia de la mediación como un medio alternativo y efectivo para resolver disputas, promoviendo la colaboración y el compromiso voluntario de las partes involucradas, con el objetivo último de encontrar una solución que satisfaga sus intereses mutuos y ponga fin al conflicto de manera definitiva.

Art. 44.- La mediación podrá solicitarse a los centros de mediación o a mediadores independientes debidamente autorizados. Podrán someterse al procedimiento de mediación que establece la presente Ley, sin restricción alguna, las personas naturales o jurídicas, públicas o privadas, legalmente capaces para transigir. El Estado o las instituciones del sector público podrán someterse a mediación, a través del personero facultado para contratar a nombre de la institución respectiva. La facultad del personero podrá delegarse mediante poder

El artículo 44 establece las disposiciones relativas a quiénes pueden solicitar mediación y los procedimientos para ello. En primer lugar, indica que la mediación puede ser solicitada

a los centros de mediación o a mediadores independientes que estén debidamente autorizados. Esto subraya la importancia de la regulación y la legitimidad de los mediadores en el proceso de resolución de conflictos. El artículo también especifica que todas las personas naturales o jurídicas, tanto públicas como privadas, que tengan la capacidad legal para transigir, pueden someterse al procedimiento de mediación según lo establecido por la ley. Esto resalta la amplitud de aplicación de la mediación como método de resolución de disputas, sin restricciones discriminatorias.

Art. 45.- La solicitud de mediación se consignará por escrito y deberá contener la designación de las partes, su dirección domiciliaria, sus números telefónicos si fuera posible, y una breve determinación de la naturaleza del conflicto.

El artículo 45 establece los requisitos formales para solicitar mediación. En primer lugar, destaca que la solicitud debe ser presentada por escrito, lo que refuerza la importancia de documentar adecuadamente el proceso desde el inicio. Esta medida garantiza la claridad y la transparencia en la comunicación entre las partes involucradas y el mediador. El artículo también especifica los elementos que deben incluirse en la solicitud de mediación. Esto incluye la designación de las partes en conflicto, proporcionando sus nombres y cualquier información adicional relevante, como sus direcciones domiciliarias y números telefónicos si están disponibles. Esta información es crucial para establecer un contacto efectivo entre las partes y facilitar la comunicación durante el proceso de mediación. Además, se requiere que la solicitud contenga una breve determinación de la naturaleza del conflicto. Esta especificación es fundamental para que el mediador comprenda la situación en disputa y pueda prepararse adecuadamente para facilitar el proceso de mediación de manera eficaz. Proporcionar una descripción concisa del conflicto desde el principio ayuda a centrar la atención en los problemas clave y a avanzar hacia una resolución satisfactoria.

Art. 46.- La mediación podrá proceder:

a) Cuando exista convenio escrito entre las partes para someter sus conflictos a mediación. Los jueces ordinarios no podrán conocer demandas que versen sobre el conflicto materia del convenio, a menos que exista acta de imposibilidad de acuerdo o renuncia escrita de las partes al convenio de mediación. En estos casos cualesquiera

de ellas puede acudir con su reclamación al órgano judicial competente. Se entenderá que la renuncia existe cuando presentada una demanda ante un órgano judicial el demandado no opone la excepción de existencia de un convenio de mediación. El órgano judicial deberá resolver esta excepción corriendo traslado a la otra parte y exigiendo a los litigantes la prueba de sus afirmaciones en el término de tres días contados desde la notificación. Si prosperare esta excepción deberá ordenarse el archivo de la causa, caso contrario se sustanciará el proceso según las reglas generales;

b) A solicitud de las partes o de una de ellas; y,

c) Cuando el juez ordinario disponga en cualquier estado de la causa, de oficio o a petición de parte, que se realice una audiencia de mediación ante un centro de mediación, siempre que las partes lo acepten. Si dentro del término de quince días contados desde la recepción por parte del centro de la notificación del juez, no se presentare el acta que contenga el acuerdo, continuará la tramitación de la causa, a menos que las partes comuniquen por escrito al juez su decisión de ampliar dicho término.

El artículo 46 establece las condiciones bajo las cuales la mediación puede proceder. En primer lugar, destaca que la mediación puede llevarse a cabo si existe un convenio escrito entre las partes para someter sus conflictos a este proceso. En caso de que las partes no lleguen a un acuerdo durante la mediación, el artículo establece que los jueces ordinarios no podrán conocer demandas relacionadas con el conflicto, a menos que las partes renuncien por escrito al convenio de mediación o haya un acta de imposibilidad de acuerdo. El artículo también señala que la mediación puede proceder a solicitud de las partes o de una de ellas, o cuando el juez ordinario, de oficio o a petición de parte, ordene una audiencia de mediación ante un centro de mediación, siempre y cuando las partes lo acepten. Además, establece un plazo de quince días para que las partes presenten el acuerdo alcanzado durante la mediación, de lo contrario, la causa continuará su tramitación. En resumen, el artículo 46 proporciona un marco claro para la mediación, definiendo las circunstancias en las que puede llevarse a cabo y los procedimientos a seguir en caso de que las partes no lleguen a un acuerdo.

Art. 47.- El procedimiento de mediación concluye con la firma de un acta en la que conste el acuerdo total o parcial, o en su defecto, la imposibilidad de lograrlo. En caso de lograrse el acuerdo, el acta respectiva contendrá por lo menos una relación de los hechos que originaron el conflicto, una descripción clara de las obligaciones a cargo de cada una de las partes y contendrán las firmas o huellas digitales de las partes y la firma del mediador. Por la sola firma del mediador se presume que el documento y las firmas contenidas en éste son auténticas. El acta de mediación en que conste el acuerdo tiene efecto de sentencia ejecutoriada y cosa juzgada y se ejecutará del mismo modo que las sentencias de última instancia siguiendo la vía de apremio, sin que el juez de la ejecución acepte excepción alguna, salvo las que se originen con posterioridad a la suscripción del acta de mediación.

El artículo 47 delinea el proceso de conclusión de la mediación y establece las disposiciones legales para el acuerdo alcanzado. En primer lugar, destaca que el procedimiento de mediación culmina con la firma de un acta que documenta el acuerdo total o parcial, o la imposibilidad de lograrlo. Si se logra un acuerdo, el acta debe incluir una relación de los hechos que originaron el conflicto y una descripción clara de las obligaciones de cada parte, así como las firmas o huellas digitales de las partes y del mediador. Es importante resaltar que la firma del mediador presume la autenticidad del documento y las firmas contenidas en él. Además, el artículo establece que el acta de mediación que contiene el acuerdo tiene efecto de sentencia ejecutoriada y cosa juzgada. Esto significa que el acuerdo alcanzado a través de la mediación tiene la misma fuerza legal que una sentencia de última instancia y se ejecutará de la misma manera, siguiendo la vía de apremio.

Art. 48.- La mediación prevista en esta Ley podrá llevarse a cabo válidamente ante un mediador de un centro o un mediador independiente debidamente autorizado. Para estar habilitado para actuar como mediador independiente o de un centro, en los casos previstos en esta Ley, deberá contarse con la autorización escrita de un centro de mediación. Esta autorización se fundamentará en los cursos académicos o pasantías que haya recibido el aspirante a mediador.

El artículo 48 establece las condiciones para llevar a cabo la mediación de acuerdo con la ley. Destaca que la mediación puede realizarse de manera válida tanto ante un mediador de

un centro como ante un mediador independiente, siempre y cuando estén debidamente autorizados. Para obtener la autorización para actuar como mediador independiente o de un centro, según lo dispuesto en la ley, se requiere contar con una autorización escrita de un centro de mediación. Esta autorización se basará en la formación académica o en las pasantías que haya completado el aspirante a mediador. Esto resalta la importancia de la capacitación y la experiencia en el campo de la mediación para garantizar que los mediadores estén adecuadamente preparados para facilitar el proceso de resolución de conflictos de manera efectiva y justa.

Art. 49.- Quien actúe como mediador durante un conflicto queda inhabilitado para intervenir en cualquier proceso judicial o arbitral relacionado con el conflicto objeto de la mediación, ya sea como árbitro, abogado, asesor, apoderado o testigo de alguna de las partes. Además por ningún motivo podrá ser llamado a declarar en juicio sobre el conflicto objeto de la mediación.

El artículo 49 establece restricciones importantes para quienes actúan como mediadores durante un conflicto. En primer lugar, señala que cualquier persona que ejerza como mediador queda inhabilitada para intervenir en cualquier proceso judicial o arbitral relacionado con el conflicto objeto de la mediación. Esto incluye roles como árbitro, abogado, asesor, apoderado o testigo de alguna de las partes involucradas en el conflicto. Además, el artículo prohíbe que el mediador sea llamado a declarar en juicio sobre el conflicto objeto de la mediación bajo ninguna circunstancia. Estas disposiciones son fundamentales para preservar la imparcialidad e integridad del proceso de mediación, garantizando que el mediador no tenga ningún interés personal en el resultado del conflicto y que mantenga la confidencialidad de las discusiones y acuerdos alcanzados durante la mediación. En resumen, el artículo 49 establece salvaguardas importantes para mantener la integridad y la confidencialidad del proceso de mediación, prohibiendo que los mediadores participen en otros roles relacionados con el conflicto objeto de la mediación y evitando que sean llamados a declarar en juicio sobre el mismo conflicto. Esto contribuye a fortalecer la confianza en el proceso de mediación y en la imparcialidad de los mediadores.

2.3 Marco Conceptual

1. **Indivisión:** Estado de condominio o de comunidad de bienes entre dos o más partícipes. **(Real Academia Española, 2001)**
2. **Hemerográfica:** Perteneiente o relativo a la hemerografía. **(Real Academia Española, 2001)**
3. **Personero:** Procurador elegido por un pueblo para la defensa de sus intereses. **(Fundación BBVA, 2024)**
4. **Disidente:** Que muestra su disconformidad con la opinión general. **(Real Academia Española, 2023)**
5. **Casuística:** Dicho de una disposición legal: Que contiene una regulación muy pormenorizada. **(Real Academia Española, 2023)**
6. **Transigible:** Consentir en parte con lo que no se cree justo, razonable o verdadero, a fin de acabar con una diferencia. **(Real Academia Española, 2014)**
7. **Exequible:** Que se puede hacer, conseguir o llevar a efecto.
8. **Inalienables:** Dicho de un derecho: Que no puede ser objeto de comercio, ni ser privado de él su titular bajo ningún concepto.
9. **Locomoción:** Facultad o garantía de desplazarse de un lugar a otro.
10. **Exegético:** Persona que interpreta o expone un texto.

CAPITULO III

MARCO METODOLÓGICO

3.1 DISEÑO Y TIPO DE INVESTIGACIÓN

Para la identificación del diseño de investigación, se basó en los métodos y técnicas para elaboración de una solución razonable.

En este caso se identificó el tipo de problema de la investigación, para luego determinar el diseño que se utilizaría; dentro de la misma, habrá variables designadas para la recopilación de los datos y otros enfoques.

Dentro de los elementos que debemos identificar para el diseño de esta metodología es la identificación del propósito por el cual se precisó esta investigación, el cual como ya sabemos es la mediación como resolución de conflictos condominales, como siguiente punto es el tipo de metodología que se llevará a cabo, el cual es la exploratoria.

El diseño de este estudio podría contener ciertas características para una mejor proyección de la investigación, se basó en la neutralidad, en donde se conseguiría la opinión de varios autores, para considerar las distintas opiniones que tiene respecto al tema de investigación, de la mano iría la fiabilidad, puesto que se debe llevar respuestas similares sobre los conflictos a encontrar en la investigación, para poder asegurar que la información que se está brindando es confiable, otra de estas características es la validez, ya que mediante distintas herramientas podremos llegar a una respuesta sobre la solución del problema que haya dentro de los distintos predios. Ya con los puntos mencionados anteriormente, se puede seguir y aclarar que el método será cualitativo, puesto que es un proceso de investigación el cual busca la comprensión profunda del problema a plantear.

Las áreas más propensas a la investigación son las sociedades y culturas que tengan cada una para la solución del problema a investigar, siendo este un conocimiento más subjetivo.

TIPO DE INVESTIGACIÓN

Para conocer el tipo de investigación que se llevó a cabo es necesario conocer las fuentes que se llegaron a utilizar, en este caso al ser información nueva se utilizó el método exploratorio, porque se incursionó a terrenos desconocidos de la investigación.

La investigación exploratoria, no busca exponer tanto el objeto de estudio, sino más bien recopilar información, junto a ella, identificando los datos más relevantes entre distintas variables que se analizarán dentro de futuras investigaciones.

El tipo de investigación que se usó es aquella que se encargó de realizar la indagación del tema incierto a tratar, dado que la información que se obtuvo puede ser difusa o solía carecer de áreas de estudio. De esta manera la investigación exploratoria logrará alcanzar una visión más general del tema de estudio.

El diseño de este estudio contuvo ciertas características para una mejor proyección de la investigación, basándose en la neutralidad y siguiendo la opinión de varios autores para considerar las distintas perspectivas sobre el tema de investigación. Además, se prestó atención a la fiabilidad, buscando obtener respuestas similares sobre los conflictos investigados para asegurar que la información proporcionada fue confiable. Otra característica fue la validez, que se abordó mediante distintas herramientas para llegar a respuestas sobre la solución del problema en diferentes contextos condominales.

3.2 RECOLECCIÓN DE LA INFORMACIÓN

POBLACIÓN Y MUESTRA

Cuadro 1. Población y Muestra

Constitución de la República del Ecuador	1
Código Orgánico General de Procesos	1
Ley de Propiedad Horizontal	1
Ley de Arbitraje y Mediación	1
Reglamento de Propiedad Horizontal	1
Reglamento a la Ley de Arbitraje y Mediación	1

Elaborado por: Panchana Tigreiro Jean Josué

Para el siguiente proyecto de titulación se definió la población con las normativas ya vistas en el cuadro anterior en el cual se tomó en cuenta los diferentes puntos normativos a tratar y sobre las falencias que estas mismas suelen tener. Por parte de la muestra, se utilizó el muestreo no probabilístico, dado que este se divide de tres maneras diferentes, los cuales son: criterio, cuota y conveniencia. Debido a la investigación del proyecto se consideró el aspecto de conveniencia por mejor accesibilidad a la información siendo la normativa la cual se rige en la población como norma completa.

Según las palabras de los autores Arias, Keever y Mirando sobre la población:

La población de estudio es un conjunto de casos, definido, limitado y accesible, que formará el referente para la elección de la muestra, y que cumple con una serie de criterios predeterminados. Es necesario aclarar que cuando se habla de población de estudio, el término no se refiere exclusivamente a seres humanos sino que también puede corresponder a animales, muestras biológicas, expedientes, hospitales, objetos, familias, organizaciones, etc. (Arias-Gómez, Villasís-Keever, & Miranda Novales, 2016)

Así mismo Zara de Lugo explica su opinión sobre la muestra:

Se utiliza para estudiar a la población de una forma más factible, debido a que se puede contabilizar fácilmente. Cuando se va a realizar algún estudio sobre el

comportamiento, propiedades o gustos del total de una población específica, se suelen extraer muestras. (Lugo, s.f.)

MÉTODOS

Para que la eficiencia de la investigación fuese más viable, se eligió el método analítico y exegético, ya que eran procedimientos que dividen sus elementos básicos y con ello pasaban de lo general a lo específico. También se podría considerar como un camino que parte de los fenómenos hacia las leyes, es decir de las consecuencias a las causas. La investigación analítica tuvo como objetivo comprender los fenómenos describiendo y midiendo las relaciones causales entre ellos.

El Dr. Isnel Martínez Montenegro indica que Método Exegético: opera como parte de la interpretación del Derecho como una ciencia que su propia naturaleza asume una arista interpretativa que se vincula con la interpretación y aplicación de las normas e instituciones jurídicas, tanto sustantivas como adjetivas, así como el actuar de los organismos y operadores jurídicos. (Montenegro, 2023)

Al aplicar el enfoque exegético, se analizó cuidadosamente la redacción del artículo, prestando atención a la estructura y las palabras utilizadas. Se examinó cómo se definen los conceptos básicos y, además, se creó las condiciones necesarias para considerar la profesión como medio de adquisición de propiedad y su relación con el delito de transacciones de tierras. La característica de este enfoque era que permite una comprensión profunda y precisa de los aspectos legales y regulatorios relacionados con el problema de investigación de tesis. Analizando el artículo, su redacción y estructura, fue posible conocer los requisitos específicos que deben cumplirse para que la Agencia fue considerada como un medio para obtener un nombre de dominio, y cómo se relacionan con las conductas típicas e ilegales establecidas.

Compartiendo la misma idea, los autores Lopera Echavarría, Juan Diego; Ramírez Gómez, Carlos Arturo; Zuluaga Aristazábal, Marda Ucaris; Ortiz Vanegas, Jennifer explican su opinión de lo que ellos ven el método analítico.

El método es entonces un camino, una manera de proceder, que puede constituirse en un modo de ser al incorporarse como un estilo de vida, lo que expresa su dimensión ética. Ahora bien, el método analítico es un camino para llegar a un resultado mediante la descomposición de un fenómeno en sus elementos

constitutivos (Lopera Echavarría, Ramírez Gómez, Zuluaga Aristazábal, & Ortiz Vanegas, 2010)

Estas diferentes formas de método analítico, si bien compartieron el proceso general de dividir el todo en elementos, tuvieron diferencias específicas determinadas por el campo de la realidad que trataron y los objetivos que persiguieron. En las ciencias exactas y naturales se prefiere utilizar muchas categorías de análisis empírico, que se completan con un análisis discursivo para calificar y dar precisión formal a los resultados obtenidos. Las ciencias sociales utilizaron el análisis discursivo en sus diversas versiones, que en algunos casos se complementan con análisis empíricos, por ejemplo, en la geografía o economía.

Por consiguiente, la síntesis sería un buen método para una mejor comprensión y estudio del tema, así mismo, vinculando nuestras ideas con diferentes autores, llegando a usar más trabajos de investigación de manera más extensa y detallada.

La síntesis es la operación inversa, que establece mentalmente la unión o combinación de las partes previamente analizadas y posibilita descubrir relaciones y características generales entre los elementos de la realidad. Se basa en la generalización de algunas características definidas a partir del análisis. (Alina Karla Quesada Somano, 2020)

3.3 TRATAMIENTO DE LA INFORMACIÓN

TÉCNICAS

El siguiente proceso se siguió como bien explica la Guía metodológica de proyectos de investigación social:

La técnica es indispensable en el proceso de la investigación. A más de integrar la estructura mediante la cual se organiza la investigación, el investigador determina cuál de ellas es la más apropiada y que al mismo tiempo, responde a conocer con mayor profundidad el objeto de estudio. Algunos autores clasifican a las técnicas de investigación en técnicas documentales y de campo: las primeras consisten en la recopilación de información para enunciar las diferentes teorías que sustentan al objeto de estudio y en el segundo caso se refiere al contacto directo con el objeto de estudio y la recopilación de información que permitirá contrastar las diferentes teorías de la práctica real. (Gallo & Tomala, 2015)

Gracias al concepto de los autores sobre las técnicas que se debían usar para llevar a cabo una mejor investigación, se destaca esencialmente la documental, consistió en la detección, recolección y análisis de documentos relacionados con el hecho o contexto investigado. En este caso no fueron personas directamente estudiadas las que nos aportan información, sino sus trabajos escritos, gráficos, etc. Y fue a través de ellos que pretendemos compartir sus significados. En general, los documentos considerados como fuentes de información fueron muy diversos: leyes, reglamentos, contratos, correspondencia, proyectos de trabajo, memorandos, informes, diarios, películas, fotografías, dibujos y notas de los interesados, etc. La documentación en este caso se caracterizó por personales y oficiales. Los documentos oficiales fueron documentos emitidos por organizaciones o instituciones y pueden ser privados (actas de reuniones, informes internos, informes confidenciales, etc.) o públicos (notas de prensa, reglamentos, etc.) Si eran privados deberían haber obtenido las autorizaciones oportunas. Los oficios personales suelen ser biografías, memorias, cartas, retratos, etc.

INSTRUMENTOS

Hasta ahora se ha explicado cómo el investigador busca la mejor estrategia para probar sus hipótesis. Sin embargo, también necesitaba herramientas o instrumentos específicos que le permitieran recopilar datos reales para corroborar sus hipótesis, ya que no sería apropiado recolectarlos basándose en cálculos, intuiciones o simplemente a ojo. Los instrumentos más conocidos y que ofrecieron información más valiosa al investigador fueron las entrevistas y las encuestas.

Entrevista

La entrevista fue una técnica muy útil en la investigación cualitativa para recoger datos, y se define como una conversación con un propósito específico distinto al simple intercambio de palabras. Fue una herramienta técnica que tomó la forma de un diálogo coloquial. Se sugiere complementarla con otros estímulos, como visuales, para obtener información útil que ayudará a resolver la pregunta central de la investigación.

Se argumentó que la entrevista era más eficaz que el cuestionario porque proporcionaba información más completa y profunda, y además permite aclarar dudas durante el proceso, garantizando respuestas más útiles.

La entrevista fue fundamental y beneficiosa en estudios con fase exploratoria, así como para elaborar instrumentos de recolección de datos. En la investigación cualitativa, independientemente del modelo utilizado, la entrevista se caracterizó por: tener como objetivo obtener información sobre un tema específico; buscar que la información recopilada fuese lo más precisa posible; obtener los significados que los informantes atribuyen a los temas en cuestión; y requerir que el entrevistador mantenga una actitud activa, interpretando continuamente para lograr una comprensión profunda del discurso del entrevistado. A menudo, la entrevista se complementó con otras técnicas según la naturaleza específica de la investigación.

La entrevista es uno más de los instrumentos cuyo propósito es recabar datos, pero debido a su flexibilidad permite obtener información más profunda, detallada, que incluso el entrevistado y entrevistador no tenían identificada, ya que se adapta al contexto y a las características del entrevistado. Es valiosa en el campo de la investigación y más aún cuando se utiliza en estudios de tipo mixto como una visión complementaria del enfoque cuantitativo. (Díaz-Bravo, 2013)

Encuestas

La encuesta fue una búsqueda sistemática de información en la que el investigador formula preguntas a los participantes para obtener los datos deseados, y luego reunía estos datos individuales para generar información agregada durante la evaluación. La razón de la encuesta fue obtener, de manera sistemática y organizada, información sobre las diferentes variables que participan en una investigación, ya sea en una población o una muestra determinada. Esta información abarca lo que las personas son, hacen, piensan, opinan, sienten, esperan, desean, quieren, odian, aprueban o desaprueban, así como los motivos de sus acciones, opiniones y actitudes. A diferencia de otras técnicas de entrevista, la encuesta se caracterizó por hacer las mismas preguntas a todos los entrevistados, en el mismo orden y en una situación social similar, lo que permite que las diferencias encontradas fueran atribuibles a las diferencias entre las personas entrevistadas.

Constituye el instrumento metodológico que permite la aplicación del método, en la práctica. Al igual que en la entrevista, aquí también es frecuente obviar el hecho de que, lo que se aplica en la práctica directamente, no es el método, como abstracción teórica, sino su guía, por su carácter metodológico. De ahí que tampoco se considere correcto identificar a dicho instrumento con su método. (Avila, González, & Licea, 2020)

3.4 OPERACIONALIZACIÓN DE VARIABLES

TITULO	VARIABLE	CONCEPTO	DIMENSIONES	INDICADORES	ÍTEMS	INSTRUMENTOS
LA MEDIACIÓN COMO RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS CONDOMINALES, 2023.	La mediación como resolución	La mediación se define como un proceso alternativo por el cual un tercero neutral intenta, a través de la organización de intercambios entre las partes de un conflicto, permitirles a estas confrontar sus puntos de vista y buscar con su ayuda una solución al conflicto que les opone.	<ul style="list-style-type: none"> a) Uso de la Mediación b) Efectividad de la mediación c) Satisfacción de las partes d) Impacto en el sistema judicial e) Frecuencia de conflictos f) Tipos de conflictos g) Gravedad del conflicto 	<ul style="list-style-type: none"> a) Porcentaje de casos mediados en relación con el total de casos judiciales o de conflictos b) Tasa de cumplimiento del acuerdo c) Nivel de confianza en el proceso d) Reducción de la carga judicial e) Conflictos registrados en el año f) Porcentaje de conflictos relacionados con ruidos y perturbaciones g) Escala de valoración de la gravedad del conflicto h) Porcentaje de casos donde se 	<ul style="list-style-type: none"> 1. ¿Cuáles son las principales ventajas de la mediación frente a otros métodos de resolución de conflictos? 2. ¿Cuántos procedimientos judiciales relacionados a conflictos condominales son derivados a mediación? 3. ¿Con que frecuencia los usuarios solicitan audiencias de mediación para solucionar los problemas vecinales/condominales? 4. ¿Qué estrategias utiliza para garantizar que todas las partes sean escuchadas y se alcance un acuerdo justo? 5. ¿Qué recomendaciones tiene para prevenir futuros conflictos en las comunidades? 6. ¿Qué tipo de seguimiento se realiza después de que se llega a 	<ul style="list-style-type: none"> 1. Encuestas: 2. Entrevistas 3. Análisis documentos:
	Conflictos Condominales	Estos métodos deben aplicarse en materias en las que por su naturaleza se pueda transigir. Dentro de los	<ul style="list-style-type: none"> h) Partes involucradas i) Resultados de la mediación 			

		<p>métodos de solución de conflictos se tiene a los llamados métodos autocompositivos, los cuales se caracterizan porque las partes son las que encuentran y adoptan la solución, entre ellos está la mediación.</p>		<p>encuentran involucrados propietarios e inquilinos i) Porcentaje de casos de mediación que resultaron en un acuerdo entre las partes</p>	<p>un acuerdo de mediación? 7. ¿Cuál es su género? 8. ¿Cuál es su edad? 9. En el último año, ¿ha enfrentado algún conflicto en su comunidad de vecinos? 10. ¿Con qué frecuencia se presentan conflictos en su comunidad? 11. ¿Qué tipo de conflictos son más recurrentes en su comunidad? 12. ¿Ha participado alguna vez en un proceso de mediación para resolver un conflicto? 13. ¿Cuál fue la razón principal por la que optó por la mediación para resolver su conflicto? 14. ¿Cómo evaluaría la efectividad de la mediación en comparación con otros métodos de resolución de conflictos? 15. ¿Se siente satisfecho/a con el proceso de mediación en general?</p>	
--	--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

CAPITULO IV

RESULTADOS Y DISCUSIÓN

4.1 ANÁLISIS, INTERPRETACIÓN Y DISCUSIÓN DE RESULTADOS

La problemática sobre los conflictos condominales y cómo solucionarlos es fundamental en el ámbito de la mediación, por tal motivo se ha tomado por medio de una muestra por conveniencia a 300 personas las cuales son ciudadanos de la provincia de Santa Elena.

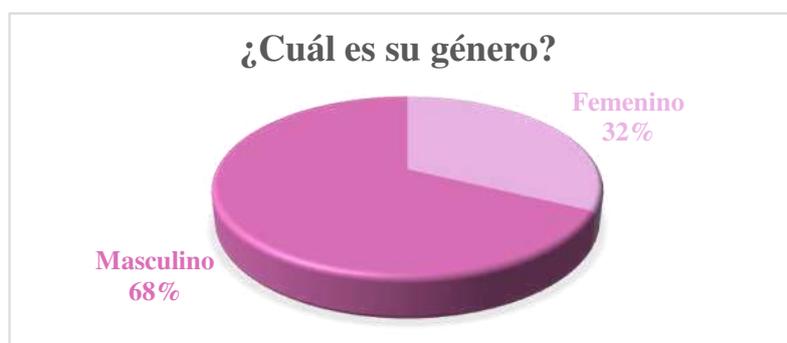
Los métodos de solución de conflictos se ven ligados hacia la presente encuesta, donde por medio de una investigación Cuantitativa, se logró recaudar toda la información necesaria para el respectivo análisis.

Encuestas a Ciudadanos de la Provincia de Santa Elena
Cuadro 2. Géneros de los Encuestados

¿Cuál es su género?	
Femenino	97
Masculino	203
Total	300

Elaborado por: Panchana Tigrero Jean

Gráfico 1. Género de los Encuestados



Elaborado por: Panchana Tigrero Jean

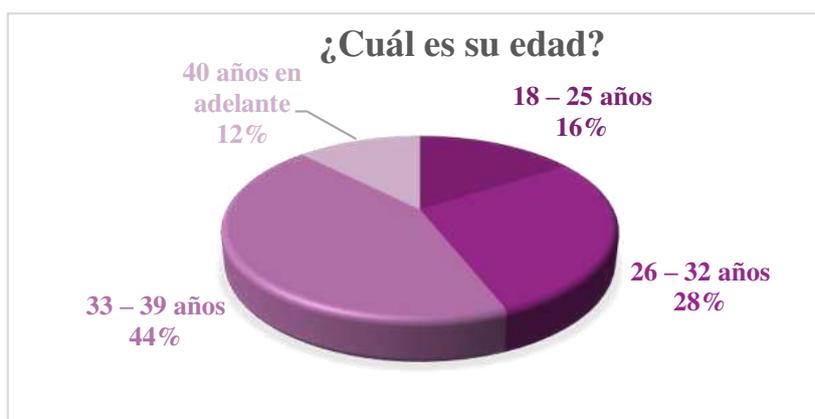
Análisis: Dentro de los habitantes de la provincia de Santa Elena, se ha recabado la información de 300 encuestados, siendo un número específico de hombres y mujeres, como se observa en la gráfica es de vital importancia saber el género de las personas para averiguar quiénes han recurrido o quienes desconocían sobre el método de la mediación.

Cuadro 3. Edad de los Encuestados

¿Cuál es su edad?	
18 – 25 años	47
26 – 32 años	85
33 – 39 años	131
40 años en adelante	37
Total	300

Elaborado por: Panchana Tigrero Jean

Gráfico 2. Edad de los Encuestados



Elaborado por: Panchana Tigrero Jean

Análisis: Continuando con el siguiente análisis, es de carácter obligatorio conocer la edad, por motivos que así se da un mejor resultado sobre los encuestados y sobre el uso de la mediación en su vida cotidiana. De la misma forma nos permite segmentar la población en diferentes grupos, además para asegurar que los resultados de la encuesta sean representativos de la población total, es necesario una muestra balanceada de diferentes grupos de edad, también hay estudios relacionados con la política pública que afirma que es fundamental conocer la edad para diseñar iniciativas adecuadas que puedan satisfacer las necesidades de este grupo de personas.

Cuadro 4. Pregunta 1.- En el último año, ¿ha enfrentado algún conflicto en su comunidad de vecinos?

1.- En el último año, ¿ha enfrentado algún conflicto en su comunidad de vecinos?	
Si	201
No	99
Total	300

Elaborado por: Panchana Tigreiro Jean

GRÁFICO 3. Pregunta 1.- En el último año, ¿ha enfrentado algún conflicto en su comunidad de vecinos?



Elaborado por: Panchana Tigreiro Jean

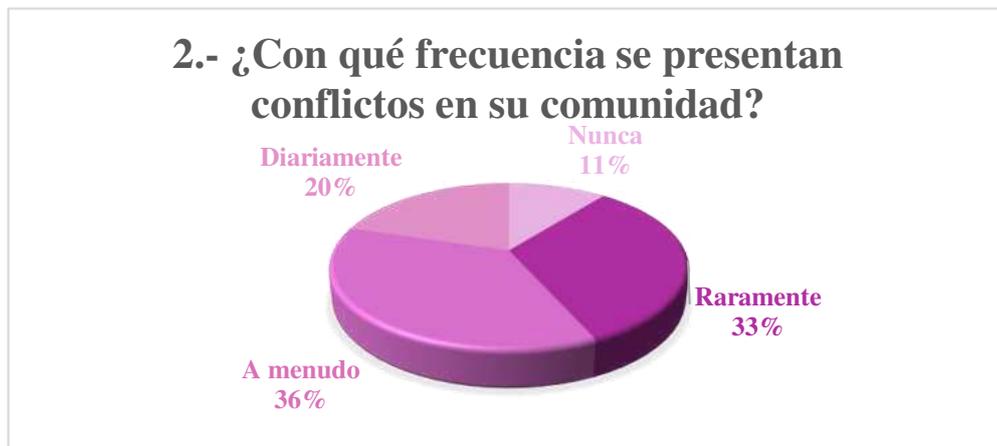
Análisis: Con este resultado se ha demostrado que hay un porcentaje bastante alto dentro de la provincia de Santa Elena, los cuales han pasado por diferentes conflictos dentro de su comunidad en el último año. Tener la veracidad de que hay varios conflictos dentro de un condominio, resalta más el planteamiento del problema del presente tema de investigación, siendo este el probar que en toda vivienda suelen haber conflictos los cuales muchas veces suelen ser más que relevantes al momento de identificarlos. Esto se dará a conocer más adelante con los respectivos análisis de las preguntas faltantes.

Cuadro 5. Pregunta 2.- Con qué frecuencia se presentan conflictos en su comunidad?

2.- ¿Con qué frecuencia se presentan conflictos en su comunidad?	
Nunca	32
Raramente	98
A menudo	109
Diariamente	61
Total	300

Elaborado por: Panchana Tigrero Jean

Gráfico 4. Pregunta 2.- Con qué frecuencia se presentan conflictos en su comunidad?



Elaborado por: Panchana Tigrero Jean

Análisis: Con base a las respuesta que se obtuvo en la segunda pregunta, se puede identificar que un alrededor de 32 personas no sean involucradas en presenciar conflictos dentro de su comunidad, son resultados muy preocupantes que el 89% de la población encuestada este plenamente relacionada a los conflictos condominales, no obstante, es muy posible que este porcentaje pueda disminuir al incentivar a las futuras culturas a que hay varios métodos de solución de conflictos, siendo una de estas la mediación como factor clave.

Cuadro 6. Pregunta 3.- ¿Qué tipo de conflictos son más recurrentes en su comunidad?

3.- ¿Qué tipo de conflictos son más recurrentes en su comunidad?		
Conflictos entre vecinos	191	43,71%
Disputas por propiedad	92	21.05%
Problemas con servicios comunitarios	94	21.51%
Desacuerdos en la gestión administrativa de la comunidad	60	13.73%
Total	437	100%

Elaborado por: Panchana Tigrero Jean

Gráfico 5. Pregunta 3.- ¿Qué tipo de conflictos son más recurrentes en su comunidad?



Elaborado por: Panchana Tigrero Jean

Análisis: Vinculando la respuesta de la primera pregunta, se da a conocer los diferentes tipos de conflictos que se dan dentro de la comunidad, abarcando problemas como conflictos entre vecinos, hasta desacuerdos con la dirección administrativa; además esta da un resultado de 437 encuestados al ser una pregunta de opción múltiple, dando así más libertad a los usuarios a dar a conocer sus problemas.

Cuadro 7. Pregunta 4.- ¿Ha participado alguna vez en un proceso de mediación para resolver un conflicto?

4.- ¿Ha participado alguna vez en un proceso de mediación para resolver un conflicto?	
Si	209
No	91
Total	300

Elaborado por: Panchana Tigrero Jean

Gráfico 6. Pregunta 4.- ¿Ha participado alguna vez en un proceso de mediación para resolver un conflicto?



Elaborado por: Panchana Tigrero Jean

Análisis: La respuesta a esta pregunta es fundamental para la investigación, por motivos que las personas encuestadas indican si han accedido al proceso de mediación siendo este una cantidad de 209 ciudadanos. Como se ha especificado en todo el transcurso de este trabajo integración curricular, la mediación es un método factible para la resolución de los conflictos que suelen vivirse a diario y atribuyendo a esta teoría el 70% de los encuestados se ha sumado a la voluntaria participación de lo que es la mediación.

Cuadro 8. Pregunta 5.- ¿Cuál fue la razón principal por la que optó por la mediación para resolver su conflicto?

5.- ¿Cuál fue la razón principal por la que optó por la mediación para resolver su conflicto?	
Por su facilidad, rapidez y eficacia	112
Por la flexibilidad y confidencialidad que ofrece	98
Por recomendación de terceros	66
Otros	24
Total	300

Elaborado por: Panchana Tigrero Jean

Gráfica 7. Pregunta 5.- ¿Cuál fue la razón principal por la que optó por la mediación para resolver su conflicto?



Elaborado por: Panchana Tigrero Jean

Análisis: Por medio de estos resultados se puede observar que la mayoría de las personas que han accedido al proceso de mediación lo han hecho debido a que es un proceso que promueve la facilidad de las partes, es rápido comparado a los juicios que se suelen dar en estos casos que son más vistos en ámbito judicial y por último es más eficaz por motivo que se centra en el resultado final.

Cuadro 9. Pregunta 6.- ¿Cómo evaluaría la efectividad de la mediación en comparación con otros métodos de resolución de conflictos?

6.- ¿Cómo evaluaría la efectividad de la mediación en comparación con otros métodos de resolución de conflictos?	
Muy mala	15
Mala	12
Regular	93
Buena	124
Excelente	56
Total	300

Elaborado por: Panchana Tigrero Jean

Gráfica 8. Pregunta 6.- ¿Cómo evaluaría la efectividad de la mediación en comparación con otros métodos de resolución de conflictos?



Elaborado por: Panchana Tigrero Jean

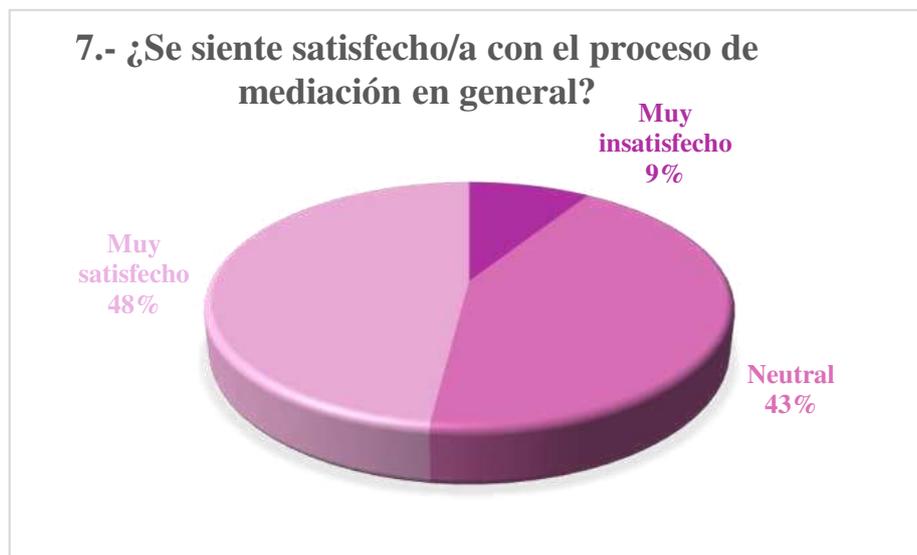
Análisis: La mediación es un proceso donde ambas partes reciben de manera equitativa una solución, al plantear esta base, se puede verificar como un 41% de los encuestados le parece efectiva este proceso, dado que ha logrado la finalización a su problema. De la misma forma solo un 5% de la misma, no le ha resultado beneficioso por motivos que la mediación no tiene como tal un seguimiento al finalizar el acuerdo de ambas partes.

Cuadro 10. Pregunta 7.- ¿Se siente satisfecho/a con el proceso de mediación en general?

7.- ¿Se siente satisfecho/a con el proceso de mediación en general?	
Muy insatisfecho	27
Neutral	129
Muy satisfecho	144
Total	300

Elaborado por: Panchana Tigrero Jean

Gráfica 9. Pregunta 7.- ¿Se siente satisfecho/a con el proceso de mediación en general?



Elaborado por: Panchana Tigrero Jean

Análisis: Como se puede observar más del 48% de los encuestados se sienten satisfechos por el proceso de mediación, dando señal a que el método funciona para la mayoría de casos vinculados al ámbito condominal, esto también es relacionado a las estrategias que usan los mediadores para que ambas partes puedan recibir de manera equitativa lo que piden.

Entrevista a la abogada Esmeralda Castillo, mediadora del Centro de la Judicatura

Fecha de la entrevista: 03 de junio del 2024

Lugar de la entrevista: Consejo de la judicatura, sala de mediación

1. ¿Cuáles son las principales ventajas de la mediación frente a otros métodos de resolución de conflictos?

Las principales ventajas son, una acta de mediación, tiene validez de una sentencia ejecutoriada y cosa juzgada; la imparcialidad por parte del mediador, la rapidez del proceso, además que estos procesos suelen durar menos de 15 días.

2. ¿Cuántos procedimientos judiciales relacionados a conflictos condominales son derivados a mediación?

Cuando el juez de primera instancia disponga en cualquier estado de la causa que se realice una audiencia de mediación en el centro de la función judicial.

3. ¿Con que frecuencia los usuarios solicitan audiencias de mediación para solucionar los problemas vecinales/condominales?

Son pocas las audiencias, usualmente se enfrasan más en ámbitos intrafamiliares, los más comunes referentes al ámbito condominal son los casos de alícuotas.

4. ¿Qué estrategias se utiliza para garantizar que todas las partes sean escuchadas y se alcance un acuerdo justo?

La estrategia más común para nosotros las mediadoras es poder ser flexibles con ambas partes involucradas en el conflicto o el problema a tratar debido a que con una buena comunicación, las personas suelen ser más abiertas al poder contar sus cosas.

5. ¿Qué recomendaciones tiene para prevenir futuros conflictos en las comunidades?

Pese que estas recomendaciones son más vinculadas a los jueces de paz, nuestro deber como mediadoras del consejo de la judicatura es poder ayudar a cada una de las personas que vienen a esta sala, para que sus conflictos o problemas puedan ser escuchados y a su vez solucionados.

Análisis: La mediación ofrece diversas ventajas frente a otros métodos de resolución de conflictos. En primer lugar, es un proceso generalmente más rápido y económico que los procedimientos judiciales tradicionales, lo que ahorra tanto tiempo como dinero a las partes involucradas. La confidencialidad es otra ventaja clave, ya que permite a las partes discutir abiertamente sus problemas sin temor a la publicidad. Además, la mediación proporciona un mayor control sobre el proceso y los resultados, ya que las partes pueden llegar a un acuerdo

mutuamente aceptable en lugar de recibir una decisión impuesta por un juez. Este enfoque también mejora las relaciones, fomentando la comunicación y cooperación, algo crucial en conflictos vecinales o condominales. La flexibilidad de la mediación permite adaptarse a las necesidades específicas de las partes involucradas, facilitando soluciones personalizadas. La frecuencia con la que los procedimientos judiciales relacionados con conflictos condominales son derivados a mediación varía según la jurisdicción y la promoción de la mediación en el sistema judicial local. En muchas áreas, existe un impulso significativo para derivar estos conflictos a mediación debido a sus ventajas. Sin embargo, para obtener datos específicos se requeriría un análisis estadístico de los sistemas judiciales locales. Respecto a la frecuencia con la que los usuarios solicitan audiencias de mediación para resolver problemas vecinales o condominales, también varía dependiendo de la accesibilidad y promoción de estos servicios. En comunidades con programas de mediación bien establecidos, es común que los residentes recurran a estos servicios como primera opción.

Para garantizar que todas las partes sean escuchadas y se alcance un acuerdo justo, se emplean varias estrategias en la mediación. Estas incluyen la imparcialidad del mediador, proporcionando igualdad de oportunidades para que todas las partes expresen sus preocupaciones y propuestas, y utilizando técnicas de escucha activa. Además, es crucial asegurar que todas las partes tengan acceso a toda la información relevante y comprendan los términos de cualquier acuerdo. Para prevenir futuros conflictos en las comunidades, se recomiendan varias medidas. Promover la comunicación abierta y regular entre vecinos y administradores de condominios puede abordar preocupaciones antes de que se conviertan en conflictos.

Entrevista a la abogada Miriam Flores Cruz, mediadora del Centro de la Judicatura

Fecha de la entrevista: 03 de junio del 2024

Lugar de la entrevista: Consejo de la judicatura, sala de mediación

1. ¿Cuáles son las principales ventajas de la mediación frente a otros métodos de resolución de conflictos?

Es un procedimiento rápido y eficaz, dado que desde el momento que se presenta el conflicto se debe buscar la solución en la que ambas partes involucradas pueden llegar a un acuerdo mutuo. Además por el costo y eficiencia.

2. ¿Cuántos procedimientos judiciales relacionados a conflictos condominales son derivados a mediación?

Aquí dentro del consejo de la judicatura, son muy pocas veces que se derivan.

3. ¿Con que frecuencia los usuarios solicitan audiencias de mediación para solucionar los problemas vecinales/condominales?

Mayormente son solicitudes al pago de alcuotas, debido a que aquí dentro de la oficina recurren más a casos de alimentos.

4. ¿Qué estrategias se utiliza para garantizar que todas las partes sean escuchadas y se alcance un acuerdo justo?

Se conversa con las partes para que lleguen a un acuerdo, en este caso al tener una deuda, se busca que ninguna de las partes sea perjudicada y a su vez que puedan tener una solución más eficaz

5. ¿Qué recomendaciones tiene para prevenir futuros conflictos en las comunidades?

Procuramos que las partes sean transparentes, educadas y sobre todo consientes del daño que pueden llegar a causar.

Análisis: Es eficiente en términos de tiempo y costos, permite a los clientes resolver disputas sin los altos costos y tiempos del sistema judicial, y empodera a las partes, otorgándoles control sobre el proceso y el resultado. Esto conduce a soluciones más satisfactorias y sostenibles, y ayuda a preservar y mejorar las relaciones, especialmente en conflictos vecinales o condominales. La mediación es flexible, adaptable y confidencial, protegiendo a las partes de la publicidad negativa y facilitando discusiones abiertas. La derivación de procedimientos judiciales relacionados con conflictos condominales a mediación depende de las políticas locales. Muchas jurisdicciones implementan programas que incentivan u obligan la mediación antes de proceder a juicio, lo que alivia la carga de los tribunales y

resulta en acuerdos más personalizados. La frecuencia con la que los usuarios solicitan audiencias de mediación para problemas vecinales o condominales varía según la promoción y concienciación sobre sus beneficios. En comunidades bien informadas, estas solicitudes son comunes. Como abogado mediador, educo a los clientes sobre estas ventajas, incrementando así las solicitudes. Para garantizar un acuerdo justo en mediación, empleo estrategias como mantener imparcialidad, utilizar técnicas de escucha activa, facilitar la comunicación efectiva, asegurar el acceso a toda la información relevante y garantizar que cualquier acuerdo sea voluntario y no coercitivo. Para prevenir futuros conflictos en las comunidades, recomiendo fomentar la comunicación abierta y regular entre vecinos y administradores, establecer y comunicar claramente las reglas y políticas, ofrecer capacitación en resolución de conflictos, promover la mediación temprana, crear comités de resolución de conflictos y asegurar una gestión profesional de las propiedades. Estas medidas mejoran la convivencia y la calidad de vida en las comunidades, previniendo conflictos futuros

4.2 VERIFICACIÓN DE LA IDEA A DEFENDER

La mediación es un método alternativo de solución de conflictos como ya se ha visto tipificado en el artículo 190 de la Constitución, donde una tercera persona de manera imparcial y neutral facilita la comunicación o a su vez la negociación entre las partes para que puedan llegar a un acuerdo. Esta misma aplicada para distintos ámbitos, ya sea familia, laboral, comunitario, comercial o civil. De la misma forma esta tiene su ley y su reglamento, más específicamente La Ley de Arbitraje y Mediación, pese que haya una normativa vigente, las personas carecen del conocimiento de las ya mencionadas; y a su vez, viven desinformados. La mediación es un proceso fácil, rápido y sencillo.

Gracias a la investigación ya realizada se logró verificar que dentro de la provincia de Santa Elena si existen los conflictos condominales, mismos que suelen muchas veces empezar por problemas interpersonales con el resto de los residentes dentro un mismo terreno, ya sean también por falta de comunicación o incluso por la poca falta de importancia que los mismos usuarios dan a las reglas que hay dentro de la comunidad. Los conflictos condominales muchas veces son llevados a juicio por el desconocimiento de las partes al no saber que es la mediación, el planteamiento de la idea a defender es que las personas puedan llegar a gestionar y resolver sus disputas por este medio, ayudando a la construcción de una comunidad saludable y armoniosa dentro de la comunidad.

CONCLUSIONES

Al culminar el desarrollo de este estudio de investigación, dirigida por medio de distintas doctrinas para tratar con las ideas de las variables dependientes e independientes, de la misma manera realizada el levantamiento de la información gracias a los instrumentos de las encuestas y entrevistas, de igual forma a los resultados de la información recabada incluyendo la confirmación de la idea a defender, podemos concluir:

Que, la mediación es un método factible para la solución de conflictos condominales, dado a su facilidad, flexibilidad, confidencialidad y eficacia que demuestra al momento de llevar un caso. Esta a su vez es una herramienta efectiva para resolver el entorno negativo en el cual uno se encuentre, puesto que permite la participación de ambas partes para dar soluciones mutuamente aceptables evitando así litigios prolongados.

De esta manera la mediación logra fomentar la comunicación entre vecinos o demás propietarios, lo que puede atribuirse a una mejor convivencia, así mismo evitando problemas a largo plazo; además cabe aclarar que no solo llega a resolver el problema actual, sino también puede sentar bases gracias a la comunicación haciendo las relaciones de los vecinos más agradables, colaborativas y fortaleciendo así el vínculo social que hay dentro de la comunidad.

Como se observó en los resultados del levantamiento de información por medio de las encuestas, se logró evidenciar que pese la mediación no sea un proceso totalmente conocido, las personas que han recurrido a este recurso han estado satisfechas por el resultado que obtuvieron. Dando veracidad a que el método de la mediación como resolución de conflictos condominales es esencial para la comunidad.

RECOMENDACIONES

Al culminar con el levantamiento de datos y el debido análisis de esta, en relación a las conclusiones ya mencionadas, el presente investigador recomienda:

Que, dentro de las comunidades se promueva de manera activa la mediación como primera opción para la solución de conflictos que puedan existir, en lugar de empezar disputas innecesarias y recurrir a procedimientos legales, largos y costosos.

Que, pese a que haya leyes y reglamentos de la mediación para este tipo de casos no significa que sea tomada en cuenta, sería más efectiva la mediación si se dieran charlas referentes sobre lo que es y para qué sirve, los estudiantes de la carrera de derecho muchas veces suelen tener falencias con respecto a la mediación, cuando ellos deberían tener más que claro el significado de la comunicación, la imparcialidad y sobre todo la neutralidad para todo tipo de casos, no solo en la mediación.

Que, los accesos a los servicios de mediación sean mayormente facilitados por los propietarios de los condominios dando a conocer más este método, de igual forma, involucrarlos a participar en programas internos administrados por la misma comunidad, mediante la debida organización y colaboración de mediadores expertos.

Que, las comunidades puedan trabajar en conjunto para poder crear una cultura de soluciones pacíficas sin la necesidad de llegar a la violencia, donde la mediación pueda ser participe no solo como una opción sino más bien como una herramienta fundamental para la solución de conflictos condominales.

BIBLIOGRAFÍA

- 10 valores de la sociedad actual para la convivencia de los niños.* (6 de Septiembre de 2019). Obtenido de SEGUROS CATALANA OCCIDENTE: <https://www.seguroscatalanaoccidente.com/blog/valores-sociedad-actual-ninos/>
- Aguirre, M. (Marzo de 2020). *Diálogo, diplomacia y mediación en América Latina.* Obtenido de NUEVA SOCIEDAD : <https://nuso.org/articulo/dialogo-diplomacia-y-mediacion-en-america-latina/>
- Alina Karla Quesada Somano, A. M. (Diciembre de 2020). MÉTODOS TEÓRICOS DE INVESTIGACIÓN: ANÁLISIS-SÍNTESIS, INDUCCIÓN-DEDUCCIÓN, ABSTRACTO -CONCRETO E HISTÓRICO-LÓGICO. Universidad de Matanzas.
- Aravena, C. T. (22 de Marzo de 2013). El principio de voluntariedad en la legislación familiar, en Chile. Santiago de Chile, Chile: Universidad de los Andes, Santiago de Chile.
- Arias-Gómez, J., Villasís-Keever, M. Á., & Miranda Novales, M. G. (2016). El protocolo de investigación III: la población de estudio. *Revista Alergia México*, 201-206.
- Asamblea Nacional. (2008). *Constitución de la República del Ecuador.* Montecristi: Lexis S.A.
- Asamblea Nacional del Ecuador. (2022). *Código Civil.* Quito: Registro Oficial.
- Avila, H. F., González, M. M., & Licea, S. M. (18 de Agosto de 2020). LA ENTREVISTA Y LA ENCUESTA: ¿MÉTODOS O TÉCNICAS DE INDAGACIÓN EMPÍRICA. *Revista Didasc@lia: D&E. Publicación del CEPUT- Las Tunas, Cuba.*
- Briz, M. J. (2015). El principio de buena fe en el proceso de mediación . *Revista de Derecho. Segunda época. Año 10. N.º 11*, 13-25.
- Cabanellas, G. (1993). *DICCIONARIO JURÍDICO ELEMENTAL.* Buenos Aires: EDITORIAL HELIESTA S.R.L.
- Cabrera, M. V. (2010). Problemas, soluciones y ficciones en el condominio del distrito federal. México D.F, México: Universidad Panamericana.
- Constantino, C. A. (1997). *DISEÑO DE SISTEMAS PARA ENFRENTAR CONFLICTOS.* Barcelona: Ediciones Juan Granica, S. A.
- Costa, R. N. (2007). ANÁLISIS DE LOS CONFLICTOS EN LAS COMUNIDADES DE VECINOS. *Iberoamericana de Arbitraje y Mediación.*
- Demestre, I. V. (Diciembre de 2010). La confidencialidad en el procedimiento de mediación. *Revista de internet, Derecho y Política*, 10.
- Díaz-Bravo, L. T.-G.-H.-R. (13 de Mayo de 2013). *La entrevista, recurso flexible y dinámico.* Obtenido de <https://www.scielo.org.mx/>: https://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S2007-50572013000300009

- Fundación BBVA. (2024). *Personero*. Diccionario del español actual. Recuperado el 30 de Mayo de 2024, de www.fbbva.es
- Gallo, C. C., & Tomala, B. R. (2015). *GUÍA METODOLÓGICA DE PROYECTOS DE INVESTIGACIÓN SOCIAL*. Santa Elena: Universidad Estatal Península de Santa Elena.
- García, G. S. (2008). LA TEORÍA DEL CONFLICTO. *Prolegómenos. Derechos y Valores*, 29-43.
- González, C. (21 de Enero de 2022). *es.linkedin*. Obtenido de Del nacimiento de la mediación hasta nuestros días.: <https://es.linkedin.com/pulse/del-nacimiento-de-la-mediacion-hasta-nuestros-dias-#:~:text=La%20mediacion%20como%20m%C3%A9todo%20alternativo,d%C3%A9cada%20de%20los%20a%C3%B0os%20treinta.>
- Hamad, J. A. (Julio de 2014). RECURRENCIA A LA JUSTICIA ALTERNATIVA EN AMÉRICA LATINA, ESTUDIO DE CASO COMPARADO ENTRE NICARAGUA Y ECUADOR. *TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO DE MAESTRÍA EN POLÍTICAS PÚBLICAS*. Ecuador: FACULTAD LATINOAMERICANA DE CIENCIAS SOCIALES, DEPARTAMENTO DE ASUNTOS PÚBLICOS.
- Horowitz, S. R. (1998). *Mediación en la escuela*. Buenos Aires : Aique Grupo Editor S.A.
- La Ley de Arbitraje y Mediación* . (2006). Registro Oficial .
- Lopera Echavarría, J. D., Ramírez Gómez, C. A., Zuluaga Aristazábal, M. U., & Ortiz Vanegas, J. (2010). EL MÉTODO ANALÍTICO COMO MÉTODO NATURAL. *Nómadas. Critical Journal of Social and Juridical Science*.
- Lugo, Z. (s.f.). *Población y muestra*. Obtenido de Diferenciador: <https://www.diferenciador.com/poblacion-y-muestra/>
- Márquez., T. E. (2018). Análisis jurídico de la constitución de la propiedad horizontal. *UNIVERSIDAD DE CUENCA*. Cuenca, Ecuador.
- Mateo, S. M. (2010). QUIÉNES SOMOS, A DÓNDE VAMOS... ORIGEN Y EVOLUCIÓN DEL CONCEPTO MEDIACIÓN . *Revista de Mediación*.
- Mera, A. (Enero de 2016). MECANISMOS ALTERNATIVOS DE SOLUCIÓN DE CONFLICTOS EN AMÉRICA LATINA. DIAGNÓSTICO Y DEBATE EN UN CONTEXTO DE REFORMAS. Chile.
- Millet, A. R. (1997). *SEPARACIO I DIVORCI LA MEDIACIO FAMILIAR*. Barcelona: GENERALITAT DE CATALUNYA.
- Montenegro, I. M. (2023). Sobre los métodos de la investigación jurídica. *Revista chilena de derecho y ciencia política*.
- Padilla, J. (01 de Agosto de 2022). *¿Qué son los valores sociales?* Obtenido de [lamenteesmaravillosa](https://lamenteesmaravillosa.com/valores-sociales/): <https://lamenteesmaravillosa.com/valores-sociales/>

- Pérez, A. (21 de Junio de 2015). <https://ecuador.leyderecho.org/>. Obtenido de Propiedad Horizontal: <https://ecuador.leyderecho.org/propiedad-horizontal/>
- Real Academia Española. (2001). *hemerográfico*. Madrid: Diccionario de la lengua española. Recuperado el 30 de Mayo de 2014, de <https://dle.rae.es>
- Real Academia Española. (2001). *indivisión*. Madrid: Diccionario de la lengua española. Recuperado el 30 de Mayo de 2024, de www.rae.es
- Real Academia Española. (2014). *Transigible*. Diccionario de la lengua española. Recuperado el 30 de Mayo de 2024, de dle.rae.es
- Real Academia Española. (2023). *Casuístico*. Diccionario de la lengua española. Obtenido de dle.rae.es
- Real Academia Española. (2023). *Disidente*. Diccionario panhispánico del español jurídico. Recuperado el 30 de Mayo de 2024, de dpej.rae.es
- Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal*. (1998). Quito.
- Soler, P. M. (2015). Innovación en mediación a través de la intervención narrativa. desmitificando el principio de neutralidad. *Revista de Mediación 2015*, vol. 8, No. 1, 25-35.
- Stulberg, J. B. (2021). The Theory and Practice of Mediation: A Reply to Professor Susskind. En J. B. Stulberg, *The Theory and Practice of Mediation: A Reply to Professor Susskind* (págs. 94-97). New York.
- Suares, M. (2013). *Mediación Conducción de Disputas, Comunicación y Técnicas*. Buenos Aires: Paidós.
- Taylor, A. (1997). Concepts of neutrality in family mediation: Context, ethics, influence and transformative process. *Mediation Quarterly*, 15-35.
- Torres, Z. (2013). Los juicios de inventario y partición judicial de bienes sustanciados en los juzgados segundo y sexto de lo civil de zamora chinchipe, período 2009-2011, en relación con el estado del trámite, con observancia del debido proceso su incidencia jurídica.
- Turnes, A. V. (Abril de 2019). La constitucionalización de la mediación: el caso de Ecuador. Ecuador: Instituto de Cultura Jurídica y Maestría en Sociología Jurídica. FCJ y S. UNLP.

ANEXOS

Anexo 1. Entrevista Dirigida a las Mediadoras del Consejo de la Judicatura de la Provincia de Santa Elena



UNIVERSIDAD ESTATAL PENÍNSULA DE SANTA ELENA
CARRERA DE DERECHO
TRABAJO DE INTEGRACION CURRICULAR: LA MEDIACIÓN COMO
RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS CONDOMINALES, 2023



INVESTIGADOR: PANCHANA TIGRERO JEAN JOSUÉ

Agradecemos vuestra colaboración

ENTREVISTA A COORDINADOR TÉCNICO PROVINCIAL DEL CENTRO NACIONAL DE MEDIACIÓN Y MEDIADORAS DEL CONSEJO DE LA JUDICATURA

OBJETIVO: Valorar la opinión de expertos especializados en la mediación como una oportunidad de análisis a la resolución de conflictos condominales.

Estimado abogado: Solicito su atención para la siguiente entrevista, elaborada con el fin de explorar aspectos clave relacionados con el estudio en curso. Se solicita comedidamente proporcionar respuestas que contribuirán a enriquecer el análisis de la presente investigación.

1. ¿Cuáles son las principales ventajas de la mediación frente a otros métodos de resolución de conflictos?
2. ¿Cuántos procedimientos judiciales relacionados a conflictos condominales son derivados a mediación?
3. ¿Con que frecuencia los usuarios solicitan audiencias de mediación para solucionar los problemas vecinales/condominales?
4. ¿Qué estrategias se utiliza para garantizar que todas las partes sean escuchadas y se alcance un acuerdo justo?
5. ¿Qué recomendaciones tiene para prevenir futuros conflictos en las comunidades?

Anexo 2. Encuestas Dirigidas a los Ciudadanos de la Provincia de Santa Elena

CUESTIONARIO APLICADO A: CIUDADANOS DE LA PROVINCIA DE SANTA ELENA

OBJETIVO: Valorar la opinión de los miembros de la comunidad de la Provincia de Santa Elena en base a los conflictos condominales que pueden estar presentes en su vida cotidiana.

Estimados Ciudadanos de la Provincia de Santa Elena: Presento este formulario elaborado para explorar los conocimientos relacionados a la mediación y como esta puede ser de ayuda al momento de solucionar conflictos

1. ¿Ha experimentado algún conflicto en su comunidad de vecinos en el último año?

SI

NO

2. ¿Con qué frecuencia se producen conflictos en su comunidad?

Nunca

Raramente

Casi siempre

Diariamente

3. ¿Qué tipo de conflictos son más comunes en su comunidad?

Conflictos vecinales

Conflictos de propiedad

Conflictos sobre servicios comunitarios

Conflictos sobre la gestión administrativa de la comunidad

4. ¿Ha participado alguna vez en un proceso de mediación para resolver un conflicto?

SI

NO

5. ¿Cuál fue el motivo principal por el que consideró la mediación como opción para resolver su conflicto?

Es fácil, rápido y eficaz.

Por la flexibilidad, confidencialidad.

Me lo recomendaron.

6. En una escala del 1 al 5, ¿cómo calificaría la efectividad de la mediación en comparación con otros métodos de resolución de conflictos??

Muy mala

Mala

Intermedia

Buena

Excelente

7. ¿Está satisfecho/a con el proceso de mediación en general?

Muy insatisfecho

Neutral

Muy satisfecho

Gracias por su colaboración

Anexo 3. Entrevista con la Abogada Esmeralda Castillo, Mediadora del Consejo de la Judicatura



Anexo 4. Entrevista con la Abogada Miriam Flores Cruz, Mediadora del Consejo de la Judicatura.

