

MDP0010
2016
ef. 1

1323960

MECANISMOS ALTERNATIVOS DE SOLUCION DE CONFLICTOS Y SU
EFICACIA EN EL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN
BARRANUILLA 2.010-2015

JULIA ELENA BOLIVAR MENDOZA

ARTICULO PARA OPTAR EL TITULO DE MAGISTER EN DERECHO
PROCESAL

TUTOR

MAGDA LIGIA D`JANON DONADO



UNIVERSIDAD SIMON BOLIVAR
FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES
PROGRAMA DE DERECHO

BARRANQUILLA-2016



DEDICATORIA

A mi amado padre ALEJANDRO LUIS BOLIVAR NIETO.

Papi, hoy que culmino otra etapa profesional en mi vida, solo Dios sabe cuánta falta me haces, cuanto añoro nuestras largas conversaciones, tu compañía incondicional y ese amor tan infinito que me regalaste.

Viejo amado, gracias por toda la formación integral que me regalaste, gracias por tus consejos tan sabios, gracias por esa voz de aliento cuando me sentía desfallecer, gracias papito por todo.

Solo un homenaje mas para ti papi....Recogeré tus banderas y transmitiré la enseñanza a través de las aulas y tu desde ese bello lugar en donde te encuentras te sientas orgulloso de mí.

Por último viejo amado, el estudio, esa única herencia que siempre me decías era lo único que me podías dar, es la misma herencia que dejo a mis hijos.

Una frase que solías decir y que llevo prendida por siempre en mi corazón
"por sus frutos los conoceréis"

Te amo papito lindo

MECANISMOS ALTERNATIVOS DE SOLUCIÓN DE CONFLICTOS Y SU
EFICACIA EN EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN
BARRANQUILLA

2010-2015

RESUMEN

El presente artículo de reflexión, recoge la investigación realizada en torno a los mecanismos alternos de solución de conflictos contemplados en el ordenamiento jurídico colombiano frente al régimen de propiedad horizontal, como herramientas importantes para contribuir a la descongestión judicial, tendiente a hacer efectivo uno de los fines constitucionales como el de la convivencia pacífica, y el acceso de la administración de justicia de los usuarios.

Palabras claves: Propiedad horizontal, Mecanismos alternos, Conflicto, Solución

ABSTRACT:

This reflexive article is a research about the Conflict Resolution Mechanism developed in the Colombian Commonhold property legal system, as important support of the legal proceedings relieving, in order to accomplish constitutional mandatory principles, these include, social harmony and the effect access to justice.

Key Words: Commonhold property, alternative mechanisms, conflict, solution.

SUMARIO

Introducción – I. GENERALIDADES DE LOS MECANISMOS ALTERNATIVOS DE RESOLUCION DE CONFLICTOS – a. Antecedentes históricos –b. Noción de Mecanismos Alternativos de solución de conflictos. II. MECANISMOS ALTERNATIVOS DE SOLUCIÓN DE CONFLICTOS (MASC) EN EL DERECHO COLOMBIANO. – a. Tratamiento de las MASC en el régimen de propiedad horizontal. –III. EFICACIA DE LOS MECANISMOS ALTERNATIVOS DE SOLUCIÓN DE CONFLICTOS EN EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN LA CIUDAD DE BARRANQUILLA DURANTE LOS AÑOS 2010-2015. –IV. CONCLUSIONES Y PROPUESTAS –V. LISTA DE REFERENCIAS.

INTRODUCCION

“La paz no es únicamente la ausencia de guerra o violencia, sino el fortalecimiento de los aspectos positivos que la edifican, como son la armonía, la cohesión, la colaboración y la integración” Johan Galtung.

El conflicto hace parte de la naturaleza de la sociedad, por tanto las disputas hacen parte de la historia de la humanidad en todas las épocas y en toda clase de colectividad. De igual forma, el conflicto es el vehículo de los cambios sociales en la vida humana y se impone en forma mayoritaria sin ser absoluta.

De hecho entonces, los conflictos no son algo atípico sino ínsito a la vida en sociedad; en tal sentido, el conflicto tiene un contexto tanto filosófico como sociológico, dependiendo del tipo de conflicto y de los motivos individuales que inducen el conflicto a cada uno de los contendientes, de todas formas, el conflicto se hace incluso necesario en la sociedad porque existen disparidad de criterios, en aspectos culturales, sociales, etnia, y de otra índole y por tanto inevitable su ocurrencia.

Quienes entran en conflicto revelan variados intereses que chocan entre ellos, de tal manera que lograr objetivos por una de esas personas puede trabar que objetivos trazados por otros se logren.

Consciente de ello, el legislador de tiempo atrás ha emprendido una cruzada jurídica en materia de política judicial, enfocada a la creación de mecanismos que permitan resolver las diferencias entre las personas tratando de evitar los litigios en estrados judiciales, el cual carga aun más el ya tradicionalmente saturado y congestionado aparataje judicial en cada uno de los poderes que conforman el Estado moderno y tratar de encontrar en los mecanismos alternativos de solución de conflictos una de las formas más rápidas y amigables, para dar solución a las discrepancias que por diversos motivos suelen presentarse entre las personas.

No escapa de este tipo de contiendas jurídicas aquellas relacionadas con la propiedad horizontal y en especial en la ciudad de Barranquilla en los últimos cinco años, ya que hoy son nutridas las personas que han recurrido a la compra venta y arrendamiento de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal como opción razonable para utilizarlo como vivienda, al tiempo son frecuentes los conflictos que se presentan entre los propietarios, residentes, administradores y miembros del Consejo de Administración en una Propiedad Horizontal, que afecta la convivencia entre los usuarios del sistema.

Entendemos que con la creación de los Mecanismos Alternativos de Solución de Conflictos (Masc) y la figura del Comité de Convivencia en el régimen de propiedad horizontal, el legislador desarrolla su espíritu con la finalidad de ofrecer unas herramientas válidas para morigerar las fricciones entre

las partes y al mismo tiempo ofrecer arreglos justos, rápidos y equitativos a los sujetos en discordia.

El interés científico del presente artículo de reflexión, se basa en recalcar la importancia de los mecanismos alternativos de solución de conflictos, como medio para resolver discusiones en el régimen de propiedad horizontal , en procura de realizar un trabajo didáctico dirigido a las partes en conflicto, con el fin de asentar un freno a la gran congestión de la justicia formal, crisis actual en la que se encuentran sumergidos la mayoría de los despachos judiciales y de esta manera permitir que la justicia informal, que ofrecen los masc, sirva como mecanismo rápido, de bajo costo y seguro para resolver tales dificultades.

Así mismo , lograr concientizar a las personas acerca de la suma importancia que se deriva del dialogo y por ende los lugares competentes a los que pueden acudir los usuarios tanto a nivel nacional como específicamente en la ciudad de Barranquilla, esto es a los centros de conciliación, como espacios idóneos para solucionar las controversias a través de acuerdos que resulten beneficiosos para ambas partes, antes de acudir a la jurisdicción de administración de justicia, que si bien teniendo en cuenta la situación actual por la que atraviesa la justicia colombiana, genera un efecto de retraso frente a un alto costo en la solución del conflicto.

I. GENERALIDADES DE LOS MECANISMOS ALTERNATIVOS DE SOLUCION DE CONFLICTO.

a. Antecedentes históricos.

Para registrar los hallazgos relacionados con este trascendental tema , traemos a colación los Mecanismos Alternos de solución de Conflictos, tanto a nivel internacional como nacional, es preciso remitirse al siguiente orden cronológico histórico tal como pasa a compendiarse en el siguiente epitome.

En la historia de la humanidad, los Mecanismos Alternos de Solución de conflictos, tuvieron su génesis desde los pueblos más antiguos, lo que significa que no son herramientas nuevas de nuestros días, toda vez que antiguamente se aplicaban mecanismos pacíficos entre sus habitantes, como una forma de mantener la armonía y la paz social dentro de estas civilizaciones.

La implementación de los MASC pasó subsiguientemente en los ordenamientos jurídicos hasta su aplicación interna, dentro de los Estados involucrados en los conflictos independentistas, principalmente en los que tenían que ver con conflictos internacionales, en el cual utilizaban la mediación como forma de solución a las discrepancias. (Sanabria, 1991, p.9)

La conciliación como mecanismo alternativo de solución de conflicto por ejemplo, su implementación data en la historia en la antigua Grecia y Roma cunas de la civilización occidental, donde la conciliación implementada ante el Senado era obligatoria para que sus ciudadanos resolvieran sus dificultades. Osorio,A (2002)

En la historia de la conquista y colonización de América la Conciliación, también fue utilizada por la población nativa y aplicada por los altos gobernantes españoles, estas personas tenían la potestad para favorecer la disminución de sus conflictos en sus barrios, caseríos aldeas o pueblos.

Luego tal como resalta (Tobar) en su prestigiosa investigación, fue utilizada indiscriminadamente en varios países europeos y posteriores a la revolución francesa de 1789 se adoptó como una medida de los gobiernos que sirvió posteriormente de base a las normas jurídicas modernas (1998).

Los mecanismos Alternos de Solución de conflicto ya explícitamente en la historia de nuestro país, tal como lo destaca el centro de documentación en mecanismos de solución de conflictos, se remota en primer lugar en la legislación laboral con el Decreto Ley 2158 de 1.948, Decreto 4133 de 1.948, Decreto 1400 de 1.970, como mecanismo de solución de conflictos netamente individuales.

No obstante, fue a mediados del año 1987 que se consolidó el término de conciliación en todo el sentido de la palabra, al ser utilizado como un instrumento que se requería en el sistema judicial colombiano, destinado a contribuir a la descongestión de los despachos judiciales, por cuanto, se consideraba que la conciliación y el arbitramento podían calar parte de la creciente demanda de justicia que se tenía en ese momento histórico.

En 1991 entró en vigencia la Ley 23, introduciéndola como un mecanismo que disminuía la judicialización de los conflictos, y es así como la conciliación se convierte en la principal novedad en Colombia.

El problema central a solucionar se basó en que gran parte de la población no recurrían a la administración de justicia, eventualmente, por la endeble correlación simbólica que mantienen los sectores mayoritarios y de escasos recursos de la sociedad frente a las organizaciones del Estado y de administración de justicia; en consecuencia, surgen los denominados mecanismos alternativos de solución de conflictos como una opción de acceso a la justicia de manera informal.

Es así como el fundamento constitucional en nuestra carta magna de 1991, se plasma en su artículo 116 que expresamente preceptuaba:

“La Corte Constitucional, la Corte Suprema de Justicia, el Consejo de Estado, el Consejo Superior de la Judicatura, la Fiscalía General de la

Nación, los tribunales y los jueces, administran justicia. También lo hace la Justicia Penal Militar. El congreso ejercerá determinadas funciones judiciales. Excepcionalmente la ley podrá atribuir función jurisdiccional en materias precisas a determinadas autoridades administrativas. Sin embargo no les será permitido adelantar la instrucción de sumarios ni juzgar delitos.

Los particulares pueden ser investidos transitoriamente de la función de administrar justicia en la condición de conciliadores o en la de árbitros habilitados por las partes para proferir fallos en derecho o en equidad, en los términos que determine la ley” (C.N, Art 116).

En esta última década tiene mayor auge estos mecanismos gracias a diversos factores tales como: el interés que los ciudadanos, las universidades y las organizaciones sociales, estatales y de cooperación internacional tienen por estas figuras en la búsqueda implacable de la solución pacífica de los conflictos. (Ariza,2015, p.20).

En este orden de ideas, recientemente la Organización de los Estados Americanos ha reconocido que “Los objetivos directos más expuestos entre los argumentos gubernamentales ha sido la necesaria descongestión de los tribunales, la mayor celeridad en el conocimiento y resolución de las contiendas y el necesario mejoramiento del acceso a la justicia para las poblaciones. En el ámbito de las organizaciones no gubernamentales (Universidades - Centros de

Estudios Especializados - Organizaciones de Desarrollo - Organizaciones Asistenciales - Fundaciones) , el propósito principal expuesto es el de mejorar el acceso a la Justicia y contribuir al mayor protagonismo ciudadano y a los esfuerzos de democratización.” (Secretaria General de los Estados Americanos , 2001).

Se aprecia en este documento de la OEA que para acceder a los mecanismos de resolución de conflictos, los gobiernos han argumentado con suficiencia para su uso, la necesaria descongestión judicial, la celeridad de los procesos y el mejoramiento de la justicia como propósito general tanto institucional como de toda la comunidad. (Secretaria General de los Estados Americanos , 2001).

En el ámbito internacional, no es ajeno a este tipo de institutos jurídicos el derecho español, que ubica dentro del derecho procesal los mecanismos de solución de conflictos para todas las jurisdicciones:

“Una de las funciones esenciales de nuestro Estado de Derecho es garantizar la tutela de los derechos e intereses legítimos de los ciudadanos. Con esa finalidad, dentro del derecho público, se encuentra el derecho procesal, que establece los distintos mecanismos de resolución de conflictos, que aplican al caso concreto, la norma sustantiva correspondiente (derecho civil, penal, mercantil, laboral, etc.), para resolver la controversia jurídica de fondo planteada por las partes. El aumento progresivo de litigios en los últimos

años, ha agudizado el endémico retraso jurisdiccional, con procesos lentos y costosos para el Estado y las partes litigantes. Las reformas procesales en el ámbito jurisdiccional han aportado soluciones parciales para agilizar la jurisdicción, pero hace falta complementarlas con otros sistemas alternativos, que garanticen la convivencia social, absorbiendo gran parte de la litigiosidad” (San Cristobal, 2013, p.42).

En la década de los 70, en Estados Unidos y Canadá, y relacionado con la delincuencia juvenil se comenzó a elaborar el concepto de justicia restaurativa o reparadora.

Los autores sitúan los antecedentes de ésta en la práctica de grupos indígenas de Nueva Zelanda y Australia que aun hoy se encuentra vigente, partiendo de la base de que es la comunidad –en su conjunto- la que debe solucionar por sí misma lo ocurrido; sin perjuicio de anotarse antecedentes mucho más remoto.

Mediante este formato de solución de conflictos, la comunidad se ocupa de ofrecer la posibilidad de dar una solución a lo ocurrido entre infractor y víctima, sin tener que recurrir a un proceso judicial , con la intención de que el infractor alcance a comprender las consecuencias de su comportamiento, especialmente las que atentan sobre las personas afectadas y entiendan que la conducta

inapropiada perturba a la comunidad íntegra, y por esa razón es la comunidad la que debe verse incluida en la resolución de la incidencia.

Más que a la imposición de sanción o pena, apuntan a la importancia de la relación víctima-victimario comunidad, y buscan restaurar el desequilibrio, identificando daños, necesidades y obligaciones. (Da silva, 2014, p. 12) .

b. Noción de Mecanismos Alternativos de solución de conflictos (MASC).

El conflicto es considerado inherente a cualquier dinámica social, es así como trascienden a nuestro entorno social, y se ven reflejados en la sociedad exterior, en este sentido desde su vocablo mismo, equivale como correspondiente a choque, oposición, o enfrentamiento, entre dos o más sujetos, pero se identifica generalmente como el surgimiento de diferencias que dan origen a la búsqueda de soluciones. (Ministerio de Justicia y Derecho, p.25).

En un concepto general , el conflicto puede resumirse en una tensión que surge cuando aspiraciones, metas, valores, opiniones, intereses, etc., de dos o mas personas o grupos se contraponen o excluyen entre sí.

El término proviene de la palabra latina *conflictus* que significa chocar, afligir, infligir. La Real Academia Española define al conflicto como “combate, lucha, pelea”, “enfrentamiento armado”, “apuro, situación desgraciada y de difícil salida”,

“problema, cuestión, materia de discusión”; “coexistencia de tendencias contradictorias en el individuo capaces de generar angustia y trastornos neuróticos”, se puede observar que toda se refieren a connotaciones negativas, que repercuten ciertamente negativamente en los integrantes de la comunidad.

(Da silva), 2014.

El medico neurologo austriaco Sigmud Freud afirma que el conflicto surge “cuando las respuestas de comportamiento, necesarias para satisfacer una motivación, no son compatibles con las requerida para satisfacer otra” . (Ballena) (p.19).

Jares (1997) lo define como “un tipo de situación en la que las personas o grupos sociales buscan o perciben metas opuestas, afirman valores antagónicos o tienen intereses divergentes”. “Es decir, el conflicto es, en esencia, un fenómeno de incompatibilidad entre personas o grupos”.

Tal como lo afirma Da silva (2014) desde el momento en que el conflicto nace, se desarrolla, puede transformarse, permanecer estacionario e incluso disolverse, podemos agregar que es el producto de un proceso de la interacción humana.

Otros doctrinantes importantes de la teoria del conflicto como lo es el sociologo noruego Johan Galtum fundador y protagonista más importante de la investigación sobre la paz y los conflictos sociales, considera que el «hombre es un ser con capacidad de paz» por lo que la complejidad humana, requiere

respuestas igualmente complejas, teoría que resalta el autor Calderón Concha en su artículo Teoría de Conflictos de Johan Galtung (Percy, 2009, p. 36).

Por consiguiente, siendo nuestra sociedad de diferentes posiciones y pensamientos entre sus habitantes, tales como distintos puntos de vista, rivalidad o lucha por la supremacía entre los líderes o competencia por el manejo correcto de los recursos, es evidente que dichas situaciones de desacuerdos originan propiamente el conflicto.

Al ser el Estado como tal el encargado de la administración de justicia, trae como resultado que las personas a propia mano no les sea posible administrar justicia, y es por tal motivo que han surgido mecanismos en las cuales las partes mismas resuelven sus propias diferencias mediante el diálogo que finalizan en pactos, que evitan que se pueda colocar en desventaja a una de las partes involucradas en la controversia, claro está a través de la mediación de un tercero neutral que ayudan a una solución justa y equitativa, previamente a acudir a una instancia judicial como medio para la solución del conflicto.

En este sentido, los Mecanismos Alternativos de Resolución de conflicto son posibilidades con que cuentan las personas distintas a la vía judicial para resolver sus trances sin la intervención de un juez, ni de un extenso proceso judicial.

Tal como lo ha reiterado la Organización de los Estados Americanos, la mención de "alternativos" con que se conocen y difunden estos medios y procedimientos, tiene relación y guarda mayor coherencia con el objetivo y las características de no confrontacionales, de autogestión y de protagonismo ciudadano en el tratamiento de la conflictividad social, que definen principalmente su aplicación. (Secretaría General de los Estados Americanos , 2001).

De manera resumida entre estos mecanismos encontramos, la conciliación; la mediación, el arbitraje, la amigable composición.

La conciliación es un mecanismo de solución de conflictos a través del cual, dos o más personas gestionan por sí mismas la solución de sus diferencias, con la ayuda de un tercero neutral y calificado, denominado conciliador, ajeno al conflicto, en la legislación colombiana la define el artículo 64 de la ley 446/98.

A diferencia de la mediación, en la cual interviene también un tercero que acerca a las partes para que ellas lleguen a un acuerdo, es decir, el tercero carece de capacidad para decidir en la controversia.

Por su parte , la Ley 1563 de 2012 en su artículo 59 define la amigable composición como un mecanismo alternativo de solución de conflictos, por medio del cual dos o más particulares, un particular y una o más entidades públicas, o varias entidades públicas, o quien desempeñe funciones administrativas, delegan

en un tercero, denominado amigable componedor, la facultad de definir con fuerza vinculante para las partes, una controversia contractual de libre disposición, y sus efectos son netamente contractuales, a diferencia de la transacción que consiste en un contrato mediante el cual las partes finalizan extrajudicialmente un litigio pendiente o previenen la iniciación de un litigio eventual. (CC. Art. 2469).

Por otro lado, el arbitraje como mecanismo alternativo de solución de conflictos, las partes defieren a árbitros la solución de una controversia relativa a asuntos de libre disposición o aquellos que la ley autorice.

De modo que los mecanismos alternativos de solución de conflictos, tales como la conciliación, la mediación abren la oportunidad para la figura conocida como autocomposición que versa en que en principio los sujetos del conflicto podrán “negociar” para tratar de llegar a un acuerdo. La negociación la podrán llevar adelante directamente; o podrán hacer participar a terceros, de no prosperar la negociación estarán habilitados para reclamar la intervención de la justicia.

A diferencia del arbitraje y la amigable composición que dan cabida a su carácter de heterocomposición ya que se caracterizan porque los acuerdos de arreglos al conflicto son dados por un tercero que para cada caso recibirá un nombre diferente, pero en estos casos las partes que acuden a estos mecanismos

deberán aceptar que las fórmulas de arreglo dadas por estos terceros tendrá carácter vinculante para las partes involucradas.

En el objeto de estudio planteado y que versa sobre la eficacia de la implementación de estos instrumentos en el régimen de propiedad horizontal, es menester recalcar que los mecanismos alternativos a los que suelen recurrir mayoritariamente los usuarios cuando se presentan conflictos dentro de los edificios, conjuntos residenciales son la conciliación y la mediación.

II. MECANISMOS ALTERNATIVOS DE SOLUCIÓN DE CONFLICTOS EN EL DERECHO COLOMBIANO.

La Honorable Corte Constitucional en su jurisprudencia ha destacado la importancia de los mecanismos alternativos de resolución de conflictos, entre ellos la conciliación, que puede resumirse así: (i) buscan hacer efectivo uno de los fines constitucionales como el de la convivencia pacífica; (ii) permiten la participación directa de los interesados en la resolución de sus conflictos; (iii) son otra forma de hacer efectivo el derecho de acceso a la administración de justicia, y (iv) son un buen mecanismo para lograr la descongestión judicial. (C-222/13).

En uno de sus apartes dice esta sentencia *“El derecho de todas las personas de acceder a la administración de justicia se relaciona directamente con el deber estatal de comprometerse con los fines propios del Estado social de derecho y, en especial, con la prevalencia de la convivencia pacífica, la vigencia de un orden justo, el respeto a la dignidad humana y la protección a los asociados en su vida, honra, bienes, creencias, derechos y libertades (Art. 1o y 2o C.P).*

Valga la pena resaltar que la jurisprudencia constitucional de igual manera ha confirmado que dado a que la justicia estatal formal no siempre es suficiente para la resolución pacífica de los conflictos, la Constitución también ha previsto que se garantice este derecho a través del uso de mecanismos alternativos de resolución de conflictos. (C-222/13).

En forma excepcional, el constituyente de 1991 decidió ampliar el ámbito de carácter funcional de administración de justicia del Estado hacia otros órdenes, autorizando a los particulares solucionar las controversias a través de personas que revestidas transitoriamente de la función de administrar justicia, actúen en la condición de conciliadores o en la de árbitros habilitados por las partes para que profieran fallos en derecho o en equidad, en los términos que la misma ley señale. (C.N., art. 116).

Ha manifestado la Honorable Corte Constitucional, que como parte de la preocupación por corregir las condiciones de tiempo, modo o lugar que han

limitado el derecho a acceder a la justicia, o generado lentitud de los procesos, o les han imprimido un excesivo formalismo, o un carácter desmesuradamente adversarial, el legislador ha desarrollado mecanismos alternativos de resolución dirigidos a darles una solución pacífica. La constitucionalidad de tales mecanismos, tal como lo ha señalado en su línea jurisprudencial el alto tribunal, depende de que las limitaciones que se impongan a ese derecho por esta vía de los mecanismos alternativos, en todo caso, no sean irrazonables ni desproporcionadas.

En este orden de ideas, tanto para la protección de los derechos, como para la solución de conflictos, el derecho a acceder a la justicia se basa que en cada una de las etapas del proceso, que la actividad de justicia esté orientada a facilitar la solución pacífica de los conflictos por lo que esta regla jurisprudencial se aplica tanto a la justicia formal, como a los mecanismos alternativos de solución pacífica de conflictos. (C-222/2013).

Luego entonces, se plantean los mecanismos aludidos como fórmula para resolver todas las controversias de las partes, arguyendo de la misma forma el aumento de la crisis judicial en el curso del tiempo, el retraso de los procesos y su costo para el Estado y para quienes en ellos son sujetos procesales, suministrando así una solución parcial para hacer más efectiva la jurisdicción y que absorba gran parte de los litigios trabados.

Ahora bien, el alto Tribunal Constitucional ha hecho hincapié en que los mecanismos alternativos de solución de conflictos no deben ser interpretados solamente como una manera de descongestionar el aparato de justicia sino también, y principalmente, como una forma de participación de la sociedad civil en los asuntos que los afectan.

En este sentido, es incuestionable su carácter democrático, en la medida en que generan indudablemente espacios de intervención de la comunidad en el desarrollo de la función jurisdiccional evitando la conflictivización de la sociedad y logrando, por ende, el fortalecimiento de la legitimidad del aparato de justicia estatal en la medida en que éste puede dedicarse a resolver aquellos asuntos que son de verdadera trascendencia social.

Desde esta perspectiva, se ha considerado que el presupuesto básico para la efectividad de la justicia consensual es la existencia de una sociedad civil organizada, integrada cultural, valorativa y normativamente, pues al decir Auerbach “sólo cuando existe congruencia entre los individuos y su comunidad, con valores y deberes compartidos, existe la posibilidad de justicia sin derecho”. (C-893/2001).

a. Tratamiento de las MASC en el régimen de propiedad horizontal.

Uno de los principios rectores de la Ley 675 de 2001 en su Artículo 2º Numeral 2º que establece el Régimen de Propiedad Horizontal en Colombia es: “Convivencia pacífica y solidaridad social. Los reglamentos de propiedad horizontal, deberán propender al establecimiento de relaciones pacíficas de cooperación y solidaridad social, entre los copropietarios o tenedores” (Ley 675 de 2001).

Por consiguiente, para entender los parámetros constitucionales que rigen el régimen de propiedad horizontal en nuestro país y antes de adentrarnos a fondo acerca del marco legal que lo rigen, es importante realizar una breve referencia sobre la connotación del término convivencia y por tanto del principio constitucional de la convivencia pacífica y solidaridad social contemplados en la Constitución Nacional.

Teniendo en cuenta los diferentes conceptos que abarcan el término convivencia, en su acepción más amplia se trata de un concepto vinculado a la coexistencia pacífica y armoniosa de grupos humanos en un mismo espacio, para relacionarse e interactuar con otros individuos no solo de su misma especie sino de diferentes especies, dentro de un mismo entorno, enmarcada dentro de principios fundamentales tales como el respeto, la tolerancia y la solidaridad.

Así pues siendo el ser humano un ser social por naturaleza, reviste de trascendencia el hecho que todas las personas deben respetar la multiplicidad de

y diferencias que día a día va encontrando respecto de los demás integrantes de la sociedad.

Por tanto al coexistir posturas en los diferentes ámbitos políticos, social, religioso, cultural entre muchos que generan discrepancias entre los miembros de una comunidad, es necesario que estos puedan ser superados pacíficamente a través del respeto y la solidaridad como base primordial para lograr la convivencia pacífica, valores pues que en el diario vivir, se inculcan desde el seno familiar para que puedan verse reflejados en el plano colectivo.

El principio de la convivencia pacífica solo es posible bajo la perspectiva de una cultura de paz expresado a través de un conjunto de valores, actitudes, y comportamientos que implican el respeto a la vida, al ser humano y a su dignidad, y que pone en primer plano los derechos fundamentales, el rechazo de la violencia en todas sus formas y la adhesión a los principios de libertad, justicia, solidaridad y tolerancia, así como la comprensión entre todos los pueblos, colectivos y personas.

Ahora bien, compendiando es pertinente resaltar, el concepto de propiedad horizontal que Guzmán Gómez, en su interesante y fructífera investigación denominada la propiedad horizontal, un estudio como solución alternativa de conflictos destaca el autor, el cual plantea que la propiedad horizontal es una forma especial de dominio dentro de la cual confluyen diferentes derechos de

propiedad que ostentan diversas personas respecto de sus bienes privados pero que en un momento dado se llegan a mezclar al constituirse como condueños o copropietarios de determinados bienes denominados bienes comunes. Es decir, que en diferentes ámbitos los derechos que hacen parte de la esfera jurídica de diversos individuos llegan a entrelazarse e interrelacionarse. (Guzman , 2015, p.100-101).

Contempla la Ley 675 de 2.001 en su Art 58 Solución de conflictos. *“Para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores del edificio o conjunto, o entre ellos y el administrador, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón de la aplicación o interpretación de esta ley y del reglamento de propiedad horizontal, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales, se podrá acudir a1. Comité de Convivencia. Cuando se presente una controversia que pueda surgir con ocasión de la vida en edificios de uso residencial, su solución se podrá intentar mediante la intervención de un comité de convivencia elegido de conformidad con lo indicado en la presente ley, el cual intentará presentar fórmulas de arreglo, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad. Las consideraciones de este comité se consignarán en un acta, suscrita por las partes y por los miembros del comité y la participación en él será ad honorem.*

2. Mecanismos alternos de solución de conflictos. Las partes podrán acudir, para la solución de conflictos, a los mecanismos alternos, de acuerdo con lo establecido en las normas legales que regulan la materia.

Significa lo anterior, que el Legislador creo como primera medida un comité de convivencia cuya función es intervenir en las controversias que surgen entre los propietarios o tenedores de un edificio o conjunto, o entre estos y cualquier órgano de administración y control, fortalecer las relaciones de vecindad es una de las tareas fundamentales de los comités de convivencia.

El comité de convivencia al tenor del artículo 58, está integrado por un número impar de tres o más personas cuya participación será ad honorem, elegidos por la asamblea general de propietarios para el período de un año, según lo disponga cada reglamento debe presentar fórmulas de arreglo para dirimir las controversias.

Es relevante tener en cuenta que la mediación de los miembros de estos comités puede conducir a que se resuelva el inconveniente. En caso negativo, las partes podrán acudir a un centro de conciliación, al arbitramento o al juez.

La ley establece unas orientaciones sobre la forma y los requisitos de funcionamiento de los comités de convivencia, pero son los reglamentos los que deben incluir previsiones como el lugar de reuniones y las condiciones para ser miembro de los comités ; al reglamentarse los comités de convivencia se deben tener en cuenta los principios orientadores de la Ley 675 del 2001; incluso, sus integrantes deben preparar propuestas para reforzar la convivencia y conceptos como el respeto a la dignidad humana y los derechos fundamentales de las personas, entre otros.

En segundo lugar también la legislación creó los MASC, y ejemplo claro de estos la conciliación, como una de las formas de resolver los conflictos en materia de propiedad horizontal , como un importante “mecanismo alternativo de la solución de conflictos”, herramienta judicial diseñada precisamente para brindar a la comunidad un medio de solución amigable a sus diferencias y que la Ley 446 de 1.998 Art 64 define que la *“La conciliación es un mecanismo de resolución de conflictos a través del cual, dos o más personas gestionan por sí mismas la solución de sus diferencias, con la ayuda de un tercero neutral y calificado, denominado conciliador”*.

EFICACIA DE LOS MECANISMOS ALTERNATIVOS DE SOLUCIÓN DE CONFLICTOS EN EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN LA CIUDAD DE BARRANQUILLA DURANTE LOS AÑOS 2010-2015

Hallar la salida al conflicto por medio de los mecanismos alternativos de solución de conflictos, MASC, como se ha venido aduciendo a lo largo de este escrito, constituye un ahorro en la economía del intercambio entre las partes en conflicto, siempre que el beneficio de alcanzar el acuerdo sea mayor a los costos de transacción (costo de información y búsqueda; negociación y decisión, y seguimiento a los acuerdos). Es así como Los MASC son instituciones de justicia no formal, que plantean una opción dentro de la amplia oferta en justicia para la solución de los conflictos.

No es una novedad para las personas en especial para las que habitan en estos espacios de vivienda, que en los edificios o conjuntos sometidos al régimen de propiedad horizontal se presentan diariamente diferencias por variados factores tales como : humedades, ruidos, por las mascotas , humos, malos olores, polvo, basuras, mal parqueo, daños materiales, ocupación ilegal de dependencias comunitarias, irrespeto a personas adultas, mujeres o niños, por irregularidades en la administración de edificios en el manejo de dineros comunitarios, pues los encargados de hacerlo debieron rendir cuentas en forma obligada o espontánea

y no cumplieron, vecinos indecentes, diversidad sexual, entre otros, haciéndose indispensable la intervención urgente de un tercero mediador.

Problemas como la discriminación por diversidad sexual en los espacios de propiedad horizontal, se han tornado en situaciones frecuentes, que por ejemplo en un caso en específico de la ciudad de Barranquilla, de conformidad a la información suministrada por la Corporación Lonja de Propiedad Horizontal, originó confrontación violenta entre integrantes de diferentes núcleos familiares, la cual evidentemente son situaciones que atentan contra la dignidad humana y el desarrollo libre de la personalidad contemplados en nuestra Constitución Nacional, afectando de manera grave la paz y la armonía entre los vecinos que residen en estas propiedades.

Son diversos los conflictos en la propiedad horizontal que pueden presentarse entre los propietarios del edificio o entre ellos y los órganos de dirección, administración y control de la persona jurídica, como puede ser la asamblea general de propietarios, copropietarios, el administrador, el consejo de administración.

Como expresa (Navarro) generalmente estos actos agraviantes, se realizan más por fastidiar a la otra parte que por necesidad, es decir se hacen con una intención de molestar al vecino o los vecinos, y su realización se agudiza después de alguna discusión entre el vecino molesto o agresor y el ofendido o

agredido. Estos son los denominados "actos de emulación", que para los juristas medievales, se trata de "actos realizados sin utilidad propia y con intención manifiesta de perjudicar a otro. (2007).

La ley 675 de 2001 señala como primera medida en su artículo 58 que para la solución de aquellos conflictos originados en razón de la aplicación o interpretación del reglamento de propiedad horizontal, los actores de conflicto pueden acudir ante el comité de convivencia para que entre a mediar la solución de sus diferencias , la ley precitada añade que las partes podrán acudir para la solución de conflictos, a los mecanismos alternos, de acuerdo con lo establecido en las normas legales que regulan la materia. (Alvarado, 2008).

Con respecto a la posibilidad de acudir al Comité de Convivencia que preceptúa la normatividad, "esta instancia, como se mencionó en líneas anteriores, tiene pues el objeto fundamental de presentar fórmulas de arreglo encaminadas a dirimir dichas controversias. (Nader, 2002, p. 216), como se expresa en la exposición de motivos de la ley 675: "uno de los objetivos que persigue la creación de este comité es generar pues conciencia entre los copropietarios, de la necesidad de robustecer las relaciones entre la comunidad, deterioradas en las grandes ciudades".

Por tanto es claro que el comité de convivencia funciona como un medio de arreglo de controversias en el tema de la propiedad horizontal, que si bien es

relevante su estipulación en los reglamentos de propiedad horizontal, siendo integrado por un número de personas impares, mínimo tres, cuya participación es sin remuneración, durante un año y por elección de la asamblea general de propietarios, a fin de procurar despertar conciencia entre copropietarios para lograr mejorar las relaciones entre los vecinos.

Ante la otra posibilidad, que preceptúa la norma de acudir a los mecanismos alternos de solución de conflicto, Osorio Villegas reitera en su estudio investigativo, las razones que se han venido manejando para la solución alternativa de conflictos, haciendo hincapié en la predisposición ciudadana; explica que el acuerdo a que llegan las partes ellas mismas, le dan su creación para lo cual antes se han escuchado sus posiciones y se ha llegado a un punto de encuentro entre estos. (Osorio, 2002, p.49).

En este tenor es menester preguntarnos ¿si hoy acuden tanto los usuarios como la administración que hacen parte de la propiedad horizontal, a las distintas vías pacíficas que nos enseña el régimen legal de propiedad horizontal y por consiguiente si son eficaces?, como contraposición a este interrogante, tales diferencias debieran ser arregladas a través de los mecanismos alternativos de solución de conflicto precitados, con poco costo, para procurar la obtención de la paz y el desarrollo comunitario social, no obstante estos fines parecen desconocerlos completamente los actores del conflicto, porque no les interesa acudir a los MASC a resolver sus diferencias.

Para la solución de estos problemas de convivencia, tanto en el ámbito nacional como en la propia ciudad de Barranquilla, la conciliación como mecanismo contemplado en nuestra carta magna, se ha considerado como uno de los mecanismos alternativos de solución de conflicto por excelencia, mediante el cual un particular habilitado por las partes, tiene la función de administrar justicia, de manera transitoria y en los términos que determine la Ley.

Entre los que tenemos al alcance en la ciudad de Barranquilla se encuentran los Centros de Conciliación Privados, Consultorios Jurídicos de Universidades que posean Centros de Conciliación, y Centros de Conciliación Públicos.

Existen dos tipos de conciliación importantes de resaltar: la conciliación prejudicial y la conciliación judicial; la conciliación prejudicial es un medio alternativo al proceso judicial, es decir, mediante ésta las partes resuelven sus problemas sin tener que acudir a un juicio. Resulta un mecanismo de fácil acceso, donde el tercero que interviene es neutral y calificado llamado conciliador, este mecanismo se considera el más eficaz para lograr fórmulas de arreglo frente a un tercero neutral que dirime una controversia que surjan entre integrantes y órganos de administración de la propiedad horizontal.

Por su parte la conciliación judicial es un medio alternativo a la resolución del conflicto que como su nombre lo indica se debate el conflicto al interior del proceso judicial, en este sentido es una forma especial de conclusión del proceso judicial. El tercero que dirige esta clase conciliación es naturalmente el juez de la causa, que además de proponer bases de arreglo, convalida lo acordado por las partes, otorgándole eficacia de cosa juzgada, dentro del marco de la legalidad.

Siguiendo esta síntesis conceptual, y aterrizando en la ciudad de Barranquilla concretamente, existen varios centros de conciliación que pueden conocer de estos asuntos, por ejemplo existe un centro de conciliación aprobado por el ministerio del interior y de justicia, denominado Centro de Conciliación de la Corporación Lonja de Administración de Propiedad Horizontal de Colombia Seccional Atlántico , que es un centro de conciliación en materia especializada de propiedad horizontal, donde se llevan a cabo conciliaciones de asuntos de naturaleza conciliable y en especial las controversias que se presentan entre los copropietarios, residentes y el administrador , consejo de administración con el administrador , copropietarios y consejo de administración.

Pese a lo anterior, la comunidad que habita en los edificios y conjunto residenciales sometidos al régimen de propiedad horizontal, acude en muchas

ocasiones al centro de conciliación para obtener simplemente una constancia de no conciliación como agotamiento de requisito de procedibilidad previo al inicio de proceso judicial, dejando de lado, mirando de soslayo y con recelo los mecanismos aludidos y desconociendo así la finalidad para la cual fueron creados que es buscar una solución pronta a los conflictos de una manera apacible, a bajo costo, lo cual incentiva la paz y el desarrollo económico de un país sumergido desde años atrás en la violencia radical entre sus habitantes y la intolerancia.

Pues no comprenden en ocasiones las personas que residen en estas propiedades, la magnitud significativa de dichas herramientas que nuestro ordenamiento jurídico contempla, toda vez que en virtud de su función social, se toman eficaces tanto para la protección de los derechos, como para la solución de los conflictos creados como respuesta a un aparato judicial congestionado por la cantidad de asuntos sin resolver, contribuyendo de esta manera al fin de rango constitucional de la convivencia pacífica en el Estado Social de Derecho, amén de abrir la puerta a una sociedad más tolerante y pacífica al resolver sus problemas.

“En Colombia la oferta de justicia está compuesta por la justicia formal y la no formal. La primera, comprende la justicia ordinaria, la constitucional, la contencioso administrativa, la justicia administrativa y las jurisdicciones especiales (jueces penales militares, jueces de paz y justicia indígena). La justicia no formal

está conformada por la justicia comunitaria y los MASC, éstos últimos en sus diferentes expresiones como son: la conciliación en derecho y en equidad; el arbitraje en derecho, en equidad y técnico; la amigable composición; la mediación como se precito en líneas anteriores. (Teresa, 2.009).

Luego entonces, los que protagonizan el conflicto dentro de la propiedad horizontal, prefieren acudir a la justicia formal, que hoy día para nadie es un secreto lo desgastante y extenso que se puede tomar un proceso judicial, en vez de acudir a la justicia no formal que ofrece otras alternativas como los MASC, para la solución de sus controversias a través de sus distintos mecanismos como la conciliación, la mediación, el arbitraje, la amigable composición.

Esto además de generar aglomeración por parte de los usuarios en las comisarías de familia e inspecciones de policía, también en una verdadera amenaza para los inversionistas que están llegando a la ciudad, tal como se ha señalado en el artículo publicado por el periódico el tiempo en fecha 22 de mayo de 2015 denominado *"Intolerancia, el problema en conjuntos residenciales de Barranquilla"* , en la cual se destaca que en el 2014, unas 7.000 querellas y contravenciones fueron atendidas por las autoridades.

Lo anterior trae como resultado que lastimosamente las partes del litigio en materia de propiedad horizontal desconozcan las ventajas que brindan los

mecanismos Alternativos de Solución de conflictos y que vale la pena resaltar, el trabajo de grado que cuidadosamente prepararon los estudiantes Alvarado, Farfán, Palma y Rodríguez, al que denominaron Diferencia entre la Mediación y la conciliación en Colombia, del cual reproducimos un aparte interesante: (Alvarado, 2008).

“Hacen-posible la solución de los conflictos al margen de los tribunales, Reduce el costo y la dilación en relación al proceso judicial, Previene conflictos jurídicos que estarían probablemente destinados a ser llevados ante los tribunales. Incrementa la calidad del resultado final de la resolución del conflicto. No desconocen la necesidad del monopolio de la resolución de conflictos por parte del Estado, pero la limita a ciertos ámbitos. Permiten el acceso de conflictos colectivos para que sean resueltos adecuadamente, así mismo permiten el tratamiento y solución de casos de los sectores populares, situación negada en la justicia institucional u ordinaria. (Alvarado, 2008).

Propugnan una cultura de la paz, la litigiosidad represada es neutralizada eliminando en la mayoría de los casos la secuela de la violencia que tiende a obstaculizar el funcionamiento de estos mecanismos. Representan la tendencia de reestructuración de los sistemas judiciales, teniendo como fundamento predominante el acceso a la justicia de una mayor cantidad de

conflictos. Fortalecen la democracia participativa como la vía más adecuada para solucionar determinadas controversias.” (Alvarado, 2008, p.38).

Nótese entonces todas las series de prelaiones que representan los MASC, no solo en el plano de las controversias de propiedad horizontal, sino en todo tipo de litigio no judicial, características de las cuales se destacan que permiten la solución de los conflictos antes de llevarlas al estrado judicial, bajo el ahorro, sin desgaste procesal.

Lo precitado previene la formación de conflictos jurídicos antes de ser llevados a los jueces o tribunales ordinarios y que de esta forma defienden la cultura de la paz, eliminando los vestigios de la violencia que impide, funcionen estos mecanismos alternativos de solución de conflictos.

De acuerdo con las estadísticas suministradas por el centro de conciliación de Lonja de propiedad horizontal de la ciudad de Barranquilla que a continuación se traen representativamente en el presente artículo, en la ciudad de Barranquilla durante los años 2010-2015 de las 75 audiencias que se celebraron solo hubo 25 acuerdos.

Lo que demuestra claramente la falta de compromiso que se tiene para solucionar los problemas mediante el diálogo y de una forma pacífica, puesto que no quieren conciliar y prefieren llevar la Litis a una demanda judicial sin conocer

los contratiempos que esta conlleva, el siguiente grafico representa los pocos acuerdos que se han logrado en las diferentes conciliación celebradas en el centro de conciliación de la lonja de propiedad horizontal de la ciudad de Barranquilla.



La presidenta de la Lonja de Propiedad horizontal Dra. Silvia Padilla Zarate, a través del artículo publicado por el Periódico El tiempo en su página web, advierte que por su parte la Corporación Lonja de Propiedad Horizontal, seccional Atlántico, que agrupa a unos 500 edificios, señala con preocupación el crecimiento de las estadísticas sobre conflictos en la propiedad horizontal y el alto índices de intolerancia dentro de los copropietarios. (Atlantico, 2.015).

Según Padilla , lo preocupante es que ya en los edificios problemas como los ruidos o las peleas entre vecinos, no son los más comunes, ahora temas como la

falta de tolerancia a la diversidad sexual, el matoneo a las madres solteras y las confrontaciones por las mascotas son muy constantes. Manifiesta la presidente de la Lonja de Propiedad Horizontal.

“Si Barranquilla no se prepara y sociabiliza el manejo que debe hacer con la propiedad horizontal vamos a tener problemas con la gente extranjera que va a venir por los actos de intolerancia respecto a la diversidad sexual, madres cabeza de familia, tercera edad, o mascotas”, dijo Padilla, quien enfatiza que nadie va a invertir en una ciudad donde no hay tolerancia y el índice de problema social genera caos”.

Señala la representante del centro de conciliación de la lonja.

“Tenemos que empezar a dialogar sobre el régimen de propiedad horizontal, conciliar, y bajar el índice de intolerancia. Hay sectores, como el norte de la ciudad y el corredor universitario, en la vía al Puerto Colombia, donde el desarrollo de la propiedad horizontal avanza muy rápido y en grandes áreas. Barrios como Miramar, un sector nuevo, puede conglomerar más inmuebles que los barrios tradicionales de Barranquilla, en donde en una cuadra podían tener 40 casas. “Hay conjuntos donde puede encontrar un edificios con 500 inmuebles. Demográficamente hay barrios donde ya no hay casas”, precisó Padilla.

La propuesta de la Lonja al Distrito y autoridades locales es la socialización a través de conferencistas y orientadores de los principios que deben regir la

propiedad horizontal. "Para que podamos compartir como ciudadanos la propiedad horizontal con tolerancia y respeto", puntualizó Padilla.

Es esencial para lograr una verdadera conciencia en la sociedad moderna, la importancia de resolver los conflictos a través de acuerdos placidos, replantear en toda la comunidad colombiana que utilizan la propiedad horizontal como forma de vivienda, la idea que se tiene de la verdadera finalidad de estos instrumentos extrajudiciales, para que su utilización sea la mejor vía que en primera instancia puedan acudir las partes involucradas en el conflicto para su sana solución.

Lo anterior demuestra claramente, que en la actualidad el índice poblacional demográfico en especial en la ciudad de Barranquilla se ha transformado en determinante al momento de construir viviendas por las grandes constructoras, ya que con el crecimiento a nivel mundial hoy en día existen más seres humanos y menos extensión de tierra que se pueda utilizar para construir casas individuales.

Para Jorge Enrique Gómez, presidente de la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá,

"el sector inmobiliario se encuentra en uno de sus mejores momentos y de acuerdo con las proyecciones, en 2015 puede crecer en un 7.1%. Este auge se debe a la construcción, la infraestructura y los programas de vivienda, lo que se refleja en el crecimiento sostenido de la economía colombiana".

Por tal razón que una solución a este problema se evidencia en la construcción de grandes edificios y complejos habitacionales que permiten limitar el espacio con que se cuenta; es así, como en la actualidad esa porción de terreno en la que antiguamente se habría construido una sola casa para alojar a una sola familia, en virtud a los adelantos de ingeniería en materia de construcción, ese mismo espacio de tierra puede servir para construir un sinnúmero de viviendas llevando a cabo la construcción de edificios o construcciones, que permite que más familias puedan acceder a una vivienda propia en una pequeña porción del terreno, compartiéndola con otras.

En efecto a lo precitado, las personas que entren a formar parte de una unidad privada que compone el edificio o el conjunto habitacional, deben saber que al adquirir el inmueble se enfrentarán ante una realidad multicultural, toda vez que convivirán con personas de diferentes religiones, ideologías, temperamentos, y costumbres y que por tanto desde el primer contacto con los integrantes de la propiedad horizontal es indispensable propender por una armoniosa convivencia a través del respeto hacia los demás individuos que la conforman.

Siguiendo esta línea reflexiva por parte de unos de los centros de conciliación más importante de la ciudad de Barranquilla, es pertinente la elaboración de una propuesta de concientización a la que todos los usuarios tengan acceso, que permita el análisis de la eficacia de los mecanismos alternativos de solución de conflictos (MASC) en el régimen de propiedad horizontal de la ley 675 de 2001.

Dicha campaña posiblemente puede dar un vuelco total a la forma equivocada como los actores del conflicto residentes y propietarios de dichos inmuebles, y claro está de igual modo la administración encargada, tratan de solucionar sus problemas, ya que se les puede enseñar en qué consisten cada uno de estos instrumentos, sus ventajas y desventajas, las razones beneficio costo que significa acudir a los centros donde se pueden utilizar, antes que a los estrados judiciales, lo cual representa un largo y tortuoso proceso judicial, en el que seguramente no se resolverán rápidamente sus diferencias y tardara mucho tiempo la solución esperada.

III. CONCLUSIONES Y PROPUESTAS

Los mecanismos alternativos de solución de conflictos son llamados a resolver las controversias en el régimen de propiedad horizontal descrito en la ley 675 de 2001, porque mediante ellos se pueden solucionar las diferencias entre los copropietarios, entre estos y las personas naturales o jurídicas que se encargan de administrar los inmuebles, en temas varios descritos , tales como: humedades, las irregularidades en la administración de edificios por el manejo de dineros comunitarios, los ruidos, los olores, las mascotas , en fin , existen un sinnúmero de confrontaciones que van surgiendo en la medida en que los actores del conflicto no lo solucionen a través del dialogo.

Pese a lo anterior, estos mecanismos alternativos de solución de conflictos, son poco utilizados por los involucrados en el problema porque no tienen suficiente conocimiento de los mismos, es por ello que son pocas las personas que acuden a dirimir controversias que se suscitan al interior de la propiedad horizontal.

Corresponde al Estado principalmente y también a los órganos de administración de la copropiedad, capacitar a la población que habita en este régimen de propiedad horizontal para acudir en primera instancia al comité de convivencia quien puede proponer formulas de arreglo y a través de ellas restablecer la convivencia pacífica de los afectados, disminuyendo que los actores del conflicto concurren a las autoridades competentes.

Se debe difundir al interior de la propiedad horizontal, que los mecanismos alternativos de solución de conflictos sirven para evitar un largo y tortuoso proceso judicial, como se reiteró a lo largo de esta investigación, puesto que aportan una solución rápida a la problemática planteada, promueven la cultura de la paz, reducen la violencia intrínseca y potencial representada en un conflicto insoluto.

En tal sentido, es necesario que se parta de una indagación de tipo analítico a toda la información que se extraiga acerca de cuáles son los conflictos más frecuentes que ocurren en materia de propiedad horizontal, es decir, es necesario

profundizar acerca de la cantidad de conflictos detectados o la muestra que se tome de ellos, pasando por un examen de tipo cualitativo a cada conflicto para detectar las causas, consecuencias y su forma de eliminación.

Una vez descubierta la raíz que envuelve el conflicto, se pueda concluir el paradigma que contiene el problema objeto de este escrito en cuanto al análisis de la eficacia de los mecanismos alternativos de solución de conflictos (masc) en el régimen de propiedad horizontal de la ley 675 de 2001, su solución por tanto se encuentra en destacar las características y ventajas primordiales, de preferencia haciendo una labor pedagógica a los usuarios del sistema.

Para tal fin, el administrador y el consejo de administración de la propiedad horizontal, deben capacitarse en el manejo de mecanismos alternos de solución de conflictos, y transmitir a la comunidad esos conocimientos con el objeto de promulgar las ventajas de estos , educar a las personas que en el devenir cotidiano se enfrentan a una situación de conflicto de convivencia al interior de la propiedad horizontal, de manera que estas se encuentren capacitadas y conozcan donde recurrir ante un futuro conflicto.

De esta forma los involucrados en la controversia puedan enfrentar los conflictos cuando se presenten ,con respeto y tolerancia , por tal razón se toma obligatorio, la instrucción a los actores del conflicto, en habilidades como: distensión, autoestima, estima a las demás personas, relajación, capacidad de

análisis, escucha activa, trabajo cooperativo, asertividad, empatía, creatividad, respeto, y así mismo incentivar la búsqueda de información acerca de los mecanismos alternativos de solución de conflictos en los centros de conciliaciones locales de la ciudad, quienes también brindan capacitación a los conciliadores por medio de talleres para que se encuentren plenamente acreditados y atender cualquier tipo de controversia.

Así a modo de sugerencia y teniendo en cuenta que la propiedad horizontal se disparó en la ciudad de Barranquilla, y por tanto trae como consecuencia que los problemas que surgen al interior de la propiedad horizontal se acrecienten, el Estado debería pensar como solución alternativa a esta problemática, la creación de juzgados especiales en conocer asuntos en propiedad horizontal (ley 675 del 2001).

Con el crecimiento de la propiedad horizontal, se aumentaron los conflictos y ostensiblemente los procesos judiciales, lo cual ocasiona congestión judicial al interior de la administración de justicia derivado de la multiplicidad de procesos existentes bien sea contra la persona jurídica, contra las constructoras, contra los morosos, contra los órganos de administración o los infractores del reglamento de propiedad horizontal.

Es necesario un despliegue eficaz a nivel Nacional , encaminado a que se capacite de manera permanente a los órganos de administración de los edificios,

conjuntos residenciales y complejos habitacionales, porque es frecuente encontrar que estas personas fueron escogidas por la asamblea general de copropietarios pero no tiene el conocimiento requerido para desempeñar estos cargos e incluso desconocen la ley 675 de 2.001, así mismo el reglamento de propiedad horizontal

Por consiguiente sería lo ideal, la búsqueda integral de las soluciones a las múltiples problemáticas que se originan al interior de la propiedad horizontal; que el administrador y/o los encargados del órgano de dirección o del comité de convivencia, se capaciten.

Para que los Mecanismos Alternativos de Solución de Conflictos contemplados en el ordenamiento jurídico colombiano, resguardados por la Constitución Nacional, tengan plena eficacia, es necesario divulgarlos por diversos medios de comunicación permanentemente, campañas educativas al interior de la propiedad horizontal, capacitación de los órganos administrativos de la propiedad horizontal, que sea un verdadero compromiso del Estado, los copropietarios, residentes, administradores y miembros del Consejo de Administración de la Propiedad Horizontal.

“El conflicto no es entre el bien y el mal sino entre el conocimiento y la ignorancia”

Siddharta Gautama

LISTA DE REFERENCIAS

Alvarado, F. y. (2008). *Diferencia entre la mediacion y la conciliacion en Colombia*. Universidad de la Sabana, Instituto de Postgrado.

Ariza, R. (s.f.). Introduccion a los MASC: Antecedentes historicos en Colombia . *Centro de documentacion en Mecanismos Alternativos de Conflictos* .

Atlantico, L. d. (2.015). Barranquilla.

Ballena, V. B. *EL CONFLICTO ASPECTOS PSICOLÓGICOS*.

Da silva, M. (2014). Metodos Alternos de Solucion de Conflictos . *Manual para estudiantes de licenciatura de relaciones Laborales facultad de derecho y ciencias sociales* .

DIFERENCIAS ENTRE LA MEDIACION Y LA CONCILIACION EN COLOMBIA.

Guzman Gomes, A. (2015). La Propiedad Horizontal, un estudio como solucion alternativa de conflictos.

MINISTERIO DE JUSTICIA Y DEL DERECHO. *Tecnicas de Conciliacion. programa para la administracion de justicia*.

Nader, L. (2002). *Anlisis Juridico de la Propiedad Horizontal en Colombia* . Bogota: Pontificia Universidad Javeriana, Facultad de ciencias juridicas .

Navarro Costa, R. (2007). Analisis de los conflictos en las comunidades de vecinos . *revista iberoamerican de arbitraje y mediacion* .

Osorio, A. (2002). Conciliacion Mecanismo Alternativo de Solucion de Conflicto por excelencia.

Osorio, A. (2002). *Conciliacion mecanismo alternativo de solucion de conflictos por excelencia* . Bogota : Pontificia Universidad Javeriana, Facultad de ciencias juridicas .

Percy, C. (2009). Teoria de Conflictos de Johan Galtung. *revista paz y conflictos* , 36.

San Cristobal, S. (2013). Sistemas Alternativos de Resolucion de Conflictos : Negociacion, Conciliacion, mediacion, arbitraje, en el ambito civil y mercantil. *Anuario Jurídico y Económico Escurialense* , 42.

Sanabria, J. (1991). Modulo Pedagógico: Mediación / Negociación como Estrategia en la Resolución de Conflictos. . *Universidad para La Paz Naciones Unidas* . , p.9.

Secretaría General de los Estados Americanos . (2001). Metodos Alternativos de Resolucion de Conflictos en los sistemas de justicia de los paises Americanos.

Tobar, O. (1998). *MEDIOS ALTERNATIVOS DE SOLUCIÓN DE CONFLICTOS MERCANTILES EN EL SALVADOR* . San Salvador : Universidad de el Salvador .

Vargas Hernandez, C. (22 de Agosto 2001). *Sentencia C-893/01 ADMINISTRACION DE JUSTICIA POR PARTICULARES*. Bogota: Corte Constitucional. Recuperado de <http://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2001/C-893-01.htm>