



**Jornadas Administradores de Fincas**  
**Sevilla, octubre 2019.**

# Mediación y propiedad horizontal

## El rol del Administrador de Fincas

Javier Alés

# De que hablamos cuando decimos “mediación”

- ⦿ “La mediación es una actitud en la gestión de un conflicto por el que expertos ayudan a las partes enfrentadas en la búsqueda de sus propios acuerdos”. J. Alés
- ⦿ La mediación es educación
- ⦿ La mediación es creatividad
- ⦿ La mediación es hacer una “radiografía del conflicto”
- ⦿ La mediación es hacer un “traje a medida”
- ⦿ La mediación es artesanía

# ¿Qué entendemos por propiedad horizontal?

- La **propiedad horizontal** es una institución jurídica que hace alusión al conjunto de normas que regulan la división y organización de diversos inmuebles, como resultado de la segregación de un edificio o de un terreno común.
- En sí la **propiedad horizontal** no es un bien inmueble en particular sino un régimen que reglamenta la forma en que se divide un bien inmueble y la relación entre los propietarios de los bienes privados y los bienes comunes que han sido segregados de un terreno o edificio. La **propiedad horizontal** permite la organización de los copropietarios y el mantenimiento de los bienes comunes.
- Se trata por tanto de aquella especial y seccional forma de división de la propiedad que se ejerce sobre [viviendas](#), [oficinas](#), [locales comerciales](#), [bodegas](#), estacionamientos, [recintos industriales](#), sitios y otros en que se divida un [condominio](#) y que atribuye al titular de dichas unidades un [derecho de propiedad](#) absoluto y exclusivo sobre las mismas, y un derecho de [copropiedad](#) forzada respecto a los [bienes](#) de [dominio común](#).
- Así pues, junto con el piso, el [derecho](#) de propiedad horizontal incluye un porcentaje de propiedad sobre los elementos comunes de todos los propietarios de pisos en el edificio en cuestión. Tales elementos se consideran necesarios para el adecuado uso y disfrute del piso, y la cuota que exista sobre ellos es completamente inherente a la propiedad del piso, siendo inseparable de ésta

# ¿Propiedad horizontal y mediación?

- Bien entendido que la mediación interviene cuando hay conflictos.... Es absolutamente necesario la formación y compromiso de los Administradores de Fincas
- Siempre que las partes continuen relacionandose en el tiempo es la “mejor medicina”
- Buscar acuerdos JUSTOS, EQUITATIVOS, ESTABLES Y DURADEROS

La mediación  
comunitaria  
debería  
implantarse  
desde la  
administración  
cercana al  
ciudadano:  
Ayuntamiento,  
Mancomunidad  
de Municipios...  
pero también  
debemos  
empezar por  
nosotros mismos

**Es un instrumento con  
potencial de transformación  
social**

**Mejora los servicios públicos y  
la calidad de vida de los  
ciudadanos**

**Es un instrumento que acerca  
la administración a los  
ciudadanos ya que facilita la  
participación individual y  
fomenta la democracia  
participativa**

**Mejora la calidad de la  
democracia, al abrirse un  
nuevo canal de participación  
en el cual la decisión es del  
ciudadano**

# Para poder mediar hay que hacer una “radiografía” del conflicto I

- 1) LAS PERSONAS: hay que distinguir entre protagonistas principales y secundarios
- 2) EL PODER: es la capacidad de influencia de los protagonistas
- 3) LAS PERCEPCIONES: es la forma de recibir o interpretar el conflicto
- 4) EMOCIONES Y SENTIMIENTOS
- 5) LAS ACTITUDES: disposición de la persona
- 6) LAS POSICIONES: lo que en principio reclaman las partes

# “radiografía” del conflicto

- 7) INTERESES Y NECESIDADES: beneficios que deseamos obtener
- 8) VALORES Y PRINCIPIOS: elementos culturales e ideológicos que justifican el comportamiento
- 9) EL PROBLEMA: los hechos

# Los porqués de un servicio de mediación en el ámbito de una comunidad de propietarios

## **Desde del punto de vista social:**

- Necesidad social da nuevas formas de gestionar los conflictos, vecinales
- Potenciación de dialogo y la cohesión social
- Integración de las diferentes aproximaciones culturales

## **Desde el punto de vista profesional:**

- Establecimiento de una red profesional que integre gestiones para la resolución de conflictos
- Mejora de las habilidades en la gestión de conflictos de los profesionales

## **Desde el punto de vista del ciudadano y/o propietario:**

- Apropiación del conflicto y su resolución en un marco de seguridad institucional
- Ampliación de posibilidades de resolución de conflictos
- Respuesta a los conflictos que afectan al día a día y que hasta ahora no han tenido un espacio de resolución

# Cómo se implanta un Servicio de Mediación

- Necesidad social
- Decisión de la Comunidad
- Dar a conocer la creación del servicio a los profesionales del conflicto de la propia institución
- Búsqueda de los profesionales (Administradores de Fincas)
- Formación a los agentes derivadores
- Difusión del servicio
- Puesta en marcha

# La puesta en Marcha

**Con una buena difusión y una integración en la red de derivación, los ciudadanos acuden a Mediación**

**La mediación les da respuestas:** al conflicto con los vecinos por el ascensor, al malestar por la creación de la nuevo centro psiquiátrico, al conflicto con la comunidad china que se ha instaurado en la población, a los males olores del bar de abajo...,

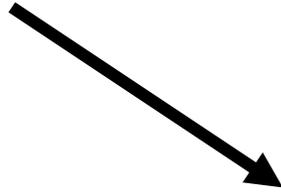
**No les da las respuestas que esperan:** las que deseaban, lo que creían que necesitaban. Les da respuestas desde una nueva perspectiva, les enseña a pensar diferente ante su conflicto, incluso si la otra parte no quiere acudir.

**Desde la administración se da una respuesta:** Una respuesta que son libres de aceptar, una respuesta gratuita, una respuesta que comporta un cambio en las respuestas que se ofrecen normalmente desde las administraciones, una respuesta que les facilita la participación y la responsabilización. **Una respuesta que en su desarrollo puede provocar a modo de cadena, un cambio de valores y actitudes ante el conflicto de los ciudadanos de la comunidad.**

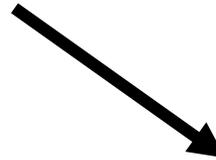
**PERO TAMBIEN Y SOBRE TODO HAY QUE DAR UNA RESPUESTAS DESDE DENTRO, DESDE LA COMUNIDAD, DESDE LOS ADMINISTRADORES, DESDE LA PROPIA JUNTA DE PROPIETARIOS O DE COMUNIDAD**

**Una respuesta que fomenta una nueva cultura,  
La cultura de la mediación**

El Proceso de  
Mediación



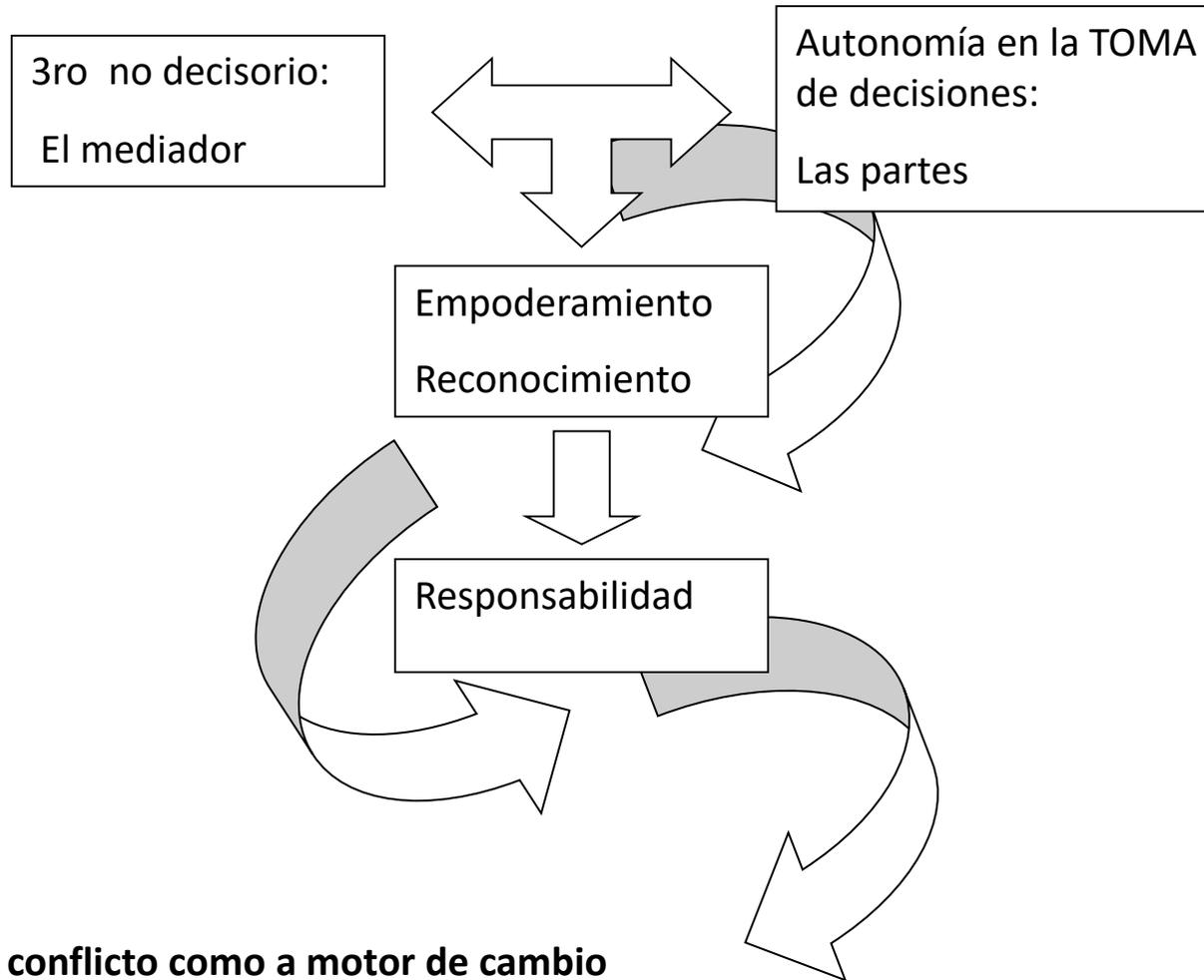
Del Proceso de  
Mediación a la Cultura  
de Mediación



Los 9 principios  
de la Cultura de la  
Mediación



## La dimensión ética en la mediación



# Los principios de la mediación ciudadana, comunitaria Y VECINAL

La mediación en este ámbito se rige por unos principios que afectan a todas las acciones del mediador. Estos principios son:

- La **responsabilización** de los participantes
- La **comprensión de la realidad** como la base para la **creación de opciones** de resolución.
- La **voluntariedad** de todas las partes implicadas.
- La **participación**.
- La **confidencialidad** de la información aportada por los participantes.
- La **imparcialidad del mediador**
- La **cooperación** entre los interesados

# Muchas Gracias

Correo: [fjales@uloyola.es](mailto:fjales@uloyola.es)

Blog: [www.javieralessioli.blogspot.com](http://www.javieralessioli.blogspot.com)

Libro: “Manual Práctico de mediación”

Edit. Atelier, Barcelona 2016.