

MEDIACIÓN EXTRAJUDICIAL EN CONDOMINIOS DE VIVIENDAS DE INTERÉS PÚBLICO EN LA LEY N° 21.442 DE COPROPIEDAD INMOBILIARIA



Secretaría
Ejecutiva de
Condominios



LA MEDIACIÓN EXTRAJUDICIAL COMO FÓRMULA DE RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS

- **Qué es la mediación extrajudicial:** Mecanismo alternativo, no adversarial y técnico de solución de controversias, radicado en la municipalidad respectiva, cuyo objeto es atender los conflictos que surjan entre copropietarios, o entre estos y el comité de administración o el administrador, que no hayan podido ser resueltos previamente por la asamblea de copropietarios.
- **De la Ley N° 19.537 a la Ley N° 21.442:** Si bien la estructura fundamental se mantiene, la nueva ley introduce una innovación sustantiva para fortalecer la vía extrajudicial en condominios de viviendas de interés público.
- **La gran innovación introducida por la Ley N° 21.442:** Obligatoriedad municipal de actuar como instancia de mediación extrajudicial en CVIP, siendo este un elemento constituyente del estatuto especial aplicable a este tipo de condominios.

LA MEDIACIÓN EXTRAJUDICIAL COMO FÓRMULA GENERAL DE RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS (ARTÍCULO 47)

- **Facultad municipal y sus alcances:** Podrá atender extrajudicialmente conflictos entre copropietarios, comité de administración y administrador. Está facultada para citar a reuniones a las partes en conflicto y proponer vías de solución, haciendo constar lo obrado y los acuerdos adoptados en actas que se levantarán al efecto. Carácter conciliatorio.
- **Requisito previo habilitante:** *“Que previamente no hayan podido solucionarse en las asambleas correspondientes”*. Deber de acreditar la instancia previa o la imposibilidad de su realización.
- **Valor del acta de mediación:** La copia del acta pertinente, autorizada por el secretario municipal respectivo, constituirá plena prueba de los acuerdos adoptados y deberá agregarse al libro de actas del comité de administración.
- **Deber de abstención:** La municipalidad deberá abstenerse de actuar si alguna de las partes hubiere recurrido o recurriera al juez de policía local o a un árbitro.

LA MEDIACIÓN EXTRAJUDICIAL COMO FÓRMULA PARTICULAR DE RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS EN CVIP (ARTÍCULO 76)

- **Obligación municipal y sus alcances.** En CVIP la municipalidad correspondiente estará obligada a actuar como instancia de mediación extrajudicial.
- **Aplicación del art. 47:** “...conforme a lo establecido en el artículo 47” (requisito previo habilitante, valor del acta de mediación, deber de abstención).
- **Habilitación para celebrar convenios:** La municipalidad podrá celebrar convenios con instituciones públicas o privadas.

REFLEXIONES FINALES

- Si bien artículo 47 la Ley N° 21.442 subsanó la omisión a los comités de administración que existía en el artículo 35 la Ley N° 19.537, no incorporó la expresión “...o *entre estos mismos órganos de administración*”, como sí lo hizo en el artículo 44, a propósito de la resolución judicial, por lo que bajo la actual regulación los comités de administración no podrían recurrir a la mediación extrajudicial contra un administrador.
- **Mediación extrajudicial previa obligatoria como requisito habilitante de la resolución judicial.**

MUCHAS GRACIAS



Secretaría
Ejecutiva de
Condominios



GOBIERNO DE CHILE