

Las opiniones expresadas por los expositores en reuniones de los Comités de VenAmCham, reflejados en este reporte, representan los criterios profesionales de sus autores sobre los temas tratados y no una posición de la Cámara ni la de sus Comités

**VENAMCHAM- COMITÉ AL DÍA
Arbitraje e Inmobiliario – Agosto 2018**

**Propiedad Horizontal y Medios Alternativos de Resolución de Controversias
Maria Constanza Castillo (Inmobiliaria CGS, S.A.).**

En esta oportunidad, se realizó la reunión del Comité de Arbitraje conjunto al Comité Inmobiliario, teniendo como ponente a la Abg. María Constanza Castillo, Gerente de la Inmobiliaria CGS, S.A.

La ponencia se fundamentó, en los beneficios de la aplicación del arbitraje en la resolución de conflictos condominales, señalo que uno de los principales problemas en condominios se debe a las áreas comunes, por lo que sería ideal dirimir esta controversia a través del arbitraje.

Para la aplicación del arbitraje en condominios, lo primero que hay que estudiar, es donde se podrá colocar la cláusula arbitral. Al momento que se construye el edificio, se realiza el documento de condominio y adicionalmente existe el reglamento de condominio (normas de convivencia y funcionamiento).

Los condominios no tienen personalidad jurídica. El administrador del condominio, tiene gran responsabilidad ya que es él, el representante judicial.

La junta de condominio, es quien interviene en esa actividad del administrador, velando por el buen funcionamiento. La junta de condominio a través de la asamblea, le da cualidad al administrador, para que elija quien los representa.

Muchas asambleas son impugnadas, a través de la jurisdicción ordinaria el trámite puede llevar de 2 a 3 años. Es por ello que la aplicación de arbitraje en estos casos, sería exitoso, pues se resolvería con más rapidez y eficacia.

La ponente recomendó que en los inmuebles edificados, se reforme el documento de condominio; iniciar el procedimiento arbitral e incluir cláusula arbitral en los contratos de administración. Y en los inmuebles por construir, la cláusula arbitral se puede incluir en el documento de condominio y en el documento de venta agregar una cláusula con la figura del arbitraje.

Como última recomendación la ponente señalo, que sería ideal poder reformar la Ley de Propiedad Horizontal e incluir el procedimiento arbitral.

En modalidad de ronda interna al culminar la intervención de la ponente, se abrió un conversatorio, donde resaltaron los siguientes puntos:

- Las disputas en arbitraje duran aproximadamente 1 año y medio, y son ejecutables a través del poder judicial.
- El arbitraje es un procedimiento flexible.
- Se puede pactar con la administradora.
- Es más factible para las obras nuevas.
- En el caso de Edificios nuevos: en la preventa, se puede anunciar al adquirente, que en el documento de condominio habrá un acuerdo arbitral.
- En el caso de Edificios viejos: a través de una asamblea de copropietarios, se puede colocar como punto.
- Expresaron, que el hecho de que el documento de condominio no tenga personalidad jurídica, no impide que los condominios puedan llegar a acuerdos arbitrales.
- Hay que crear confianza en el arbitraje.
- Una impugnación de asamblea, suspende los efectos de la asamblea (en el libelo se solicita la suspensión). Este es otro de los motivos por los cuales, es importante tener un medio por el cual se pueda resolver de forma más expedita, que por los Tribunales Ordinarios.

Estefanía Vásquez

Gerencia Corporativa de Comités e Información